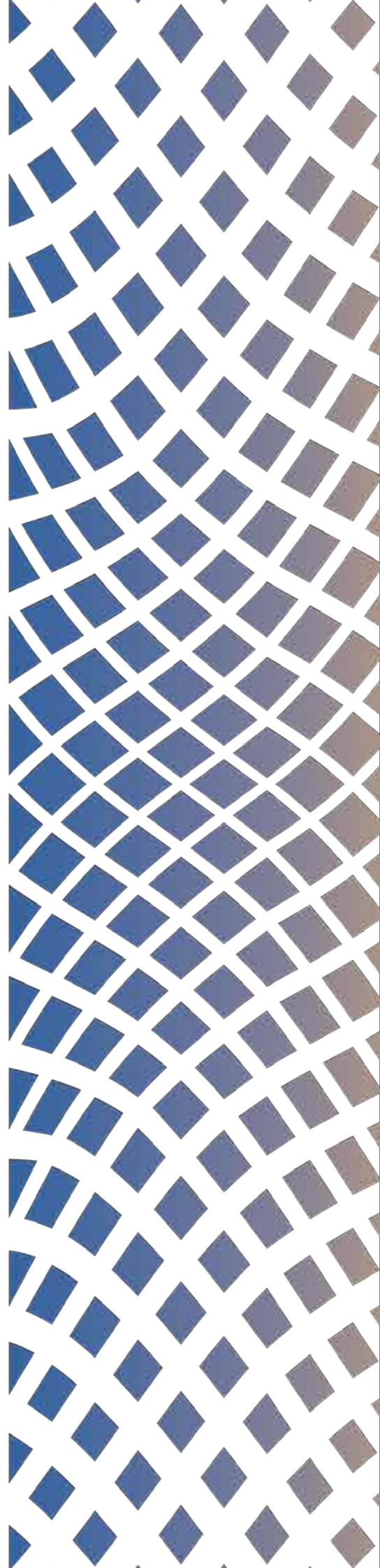




التقرير
السنوي
2017



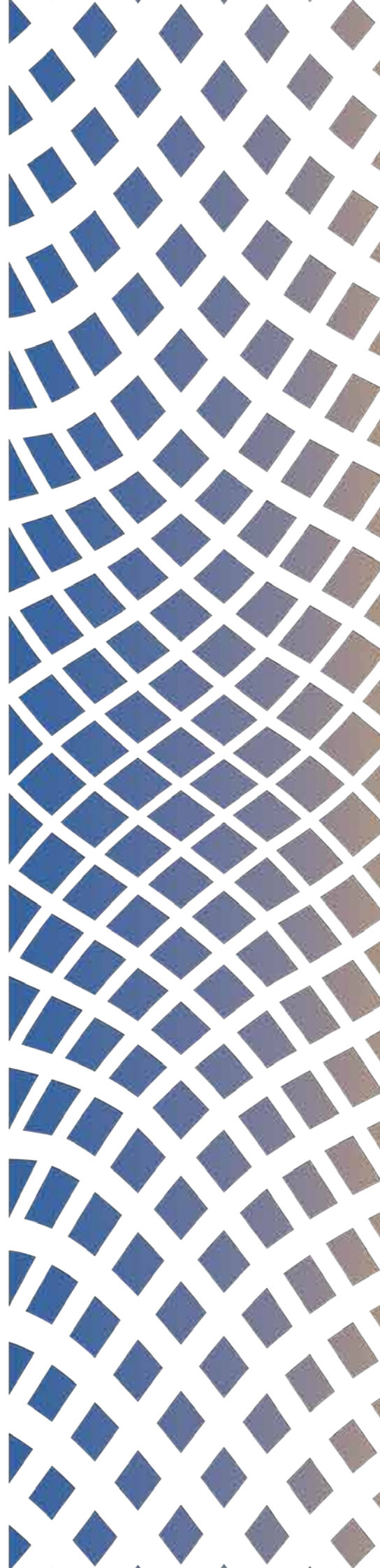


برج الرصيص
ص.ب 15493
بناية رقم 283، مجمع 317، طريق 1704
مكتب رقم 172،171
المنطقة الدبلوماسية،
المنامة البحرين

تلفون: +973 17532201

فاكس: +973 17532261

www.firstre.net





حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة
رئيس الوزراء الموقر

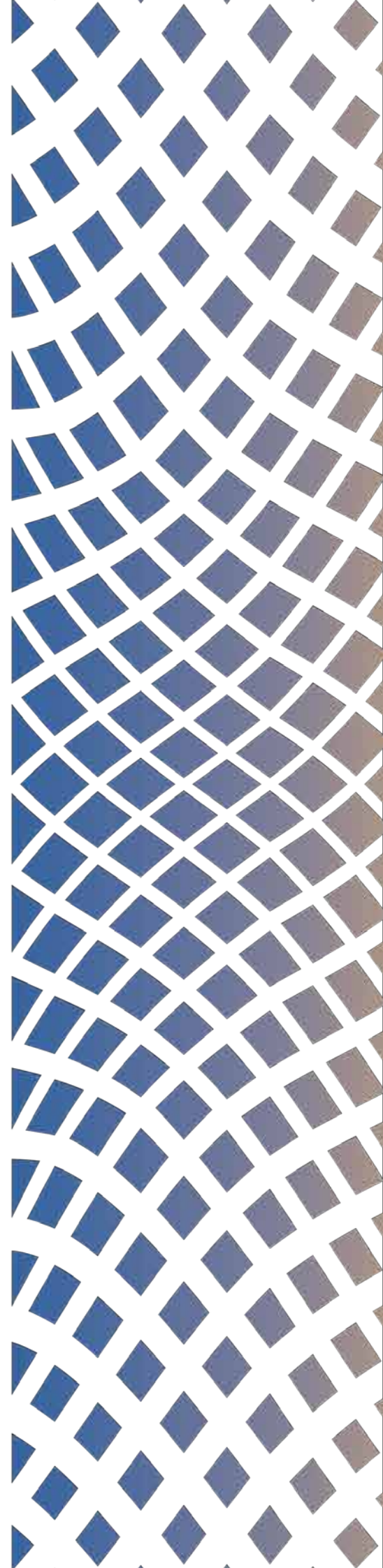


حضرة صاحب السمو الملكي
الملك حمد بن عيسى آل خليفة
ملك مملكة البحرين المعدي، حفظه الله ورعاه



حضرة صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة
ولي العهد القائد العام لقوة دفاع البحرين

أعضاء مجلس الإدارة





محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة



فيصل فهد الشايح
عضو مجلس الإدارة



حمد عبدالعزيز الشايح
عضو مجلس الإدارة



عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة



محمد عبدالله الحبييل
عضو مجلس الإدارة

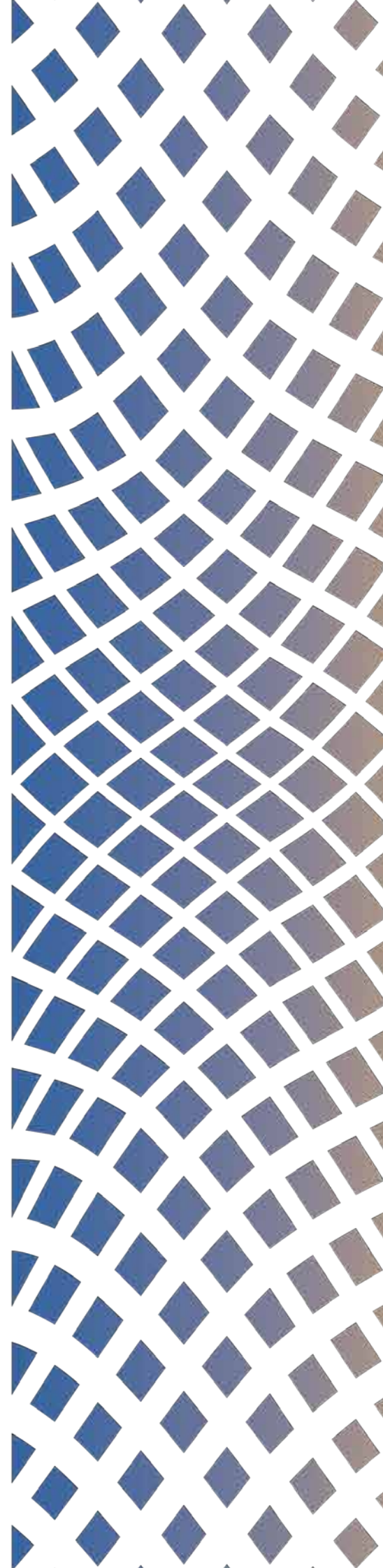


جيرار سنايان
عضو مجلس الإدارة



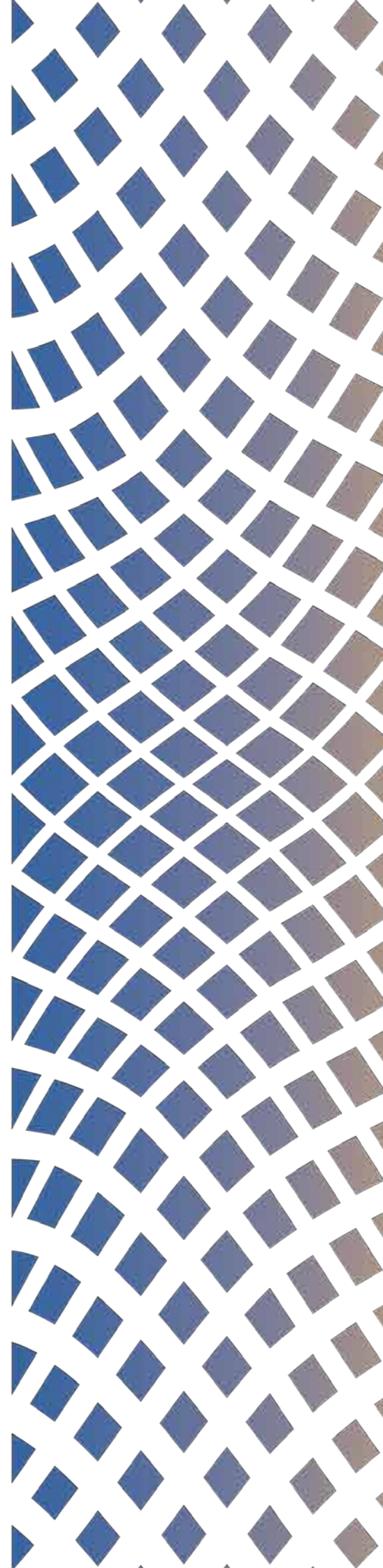
محمد عبدالحميد المرزوق
عضو مجلس الإدارة

المحتويات



03	..... كلمة رئيس مجلس الإدارة
05	..... المقدمة الإستراتيجية، الرؤية والرسالة
07	..... مشاريع الشركة
13	..... أداء السوق الاقتصادي المحلي
14	..... أداء السوق العقاري المحلي
17	..... التحليل المالي للشركة
18	..... تقرير مجلس الإدارة
19	..... تقرير مدققي الحسابات
21	..... القائمة الموحدة للمركز المالي
22	..... القائمة الموحدة للدخل الشامل
23	..... بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
24	..... القائمة الموحدة للتدفقات النقدية
25	..... القائمة الموحدة للتغيرات في حقوق المساهمين

كلمة رئيس مجلس الإدارة



حضرات السادة مساهمي شركة فيرست العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة الكرام أن أرحب بكم وأستعرض معكم في هذا التقرير السنوي الجديد نتائج أعمال شركة فيرست العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 .

عملت الشركة خلال هذا العام للمحافظة على المستوى العالي في جودة أصولها من حيث نسب الإشغال والمستوى وزيادة عوائدها، كما استمرت الشركة في السياسة التي اتبعتها منذ زمن وهي تطوير قاعدة أصولها الغير مدرة للدخل وتحويلها لأصول مدرة للدخل ذات عوائد مجزية ومتميزة عن بقية منافسيها .

لقد نجحت الشركة بالمحافظة على السياسة المتبعة منذ زمن في تطوير قاعدة الأصول الغير مدرة للدخل وتحويلها لأصول مدرة للدخل مما ساهم في المحافظة على جودة أصولها .

واصلت الشركة خلال عام 2017 في العمل على تطوير أكبر مشاريعها (الكاتاماران) وذلك بالمشاركة مع شركة الداو العقارية إحدى شركائنا الاستراتيجيين. تمكنت الشركة مع نهاية 2017 من إنجاز جزء كبير من المشروع بحيث إكتمل الهيكل للبرج الأول من المشروع وجاري العمل على الإنتهاء من الأعمال الداخلية للبرج على ان تُنجز كامل الأعمال بالربع الرابع من عام 2018، وتم تجاوز نسبة 50% من إنشاء الهيكل للبرج الثاني.

يُعد مشروع كاتاماران من أبرز الأبراج السكنية في مملكة البحرين من حيث الموقع المميز والإبداع المعماري الفريد. يقوم البرج على مساحة 6,530 متر مربع حيث يحتوي على 583 شقة بالإضافة إلى نواد رياضية وأحواض سباحة (داخلية وخارجية)، دار للسینما، ملاعب متعددة الأغراض وغيرها من سبل الراحة والترفيه.

تواصل الشركة أيضاً في هذه الأوقات إلى تحري الفرص الإستثمارية سواء في مملكة البحرين أو في أنحاء العالم والتي تعزز من مصادر الدخل وتزيد من قيم أصول الشركة وتعود بالمنفعة على المساهمين.

على الصعيد المالي، بلغت أصول الشركة 89.1 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2017 مقارنةً بـ 81.2 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2016، بارتفاع بلغ 9.7 مليون دينار بحريني أي بنمو قدره 9.7%. فيما بلغت حقوق المساهمين في الشركة الأم ماقيمته 51.1 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2017 مقارنةً بـ 50.4 مليون دينار بحريني في نهاية عام 2016، أي بزيادة بلغت 0.7 مليون دينار بحريني وبنمو بلغ 1.4%.

أما الأداء المالي للشركة كان جيداً حيث بلغ إجمالي الإيرادات ما قيمته 4.9 مليون دينار بحريني في عام 2017 مقارنةً بـ 5.0 مليون دينار بحريني في عام 2016، بانخفاض طفيف 0.1 مليون دينار بحريني. فيما انخفضت المصاريف إلى 2.3 مليون دينار بحريني في عام 2017 مقارنةً بـ 2.5 مليون دينار بحريني في عام 2016، بانخفاض 200 ألف دينار بحريني، وارتفع ربح الشركة الأم إلى 2.3 مليون دينار بحريني مقارنةً مع ربح يقدر بـ 2.1 في عام 2016 أي بارتفاع 9.5%.

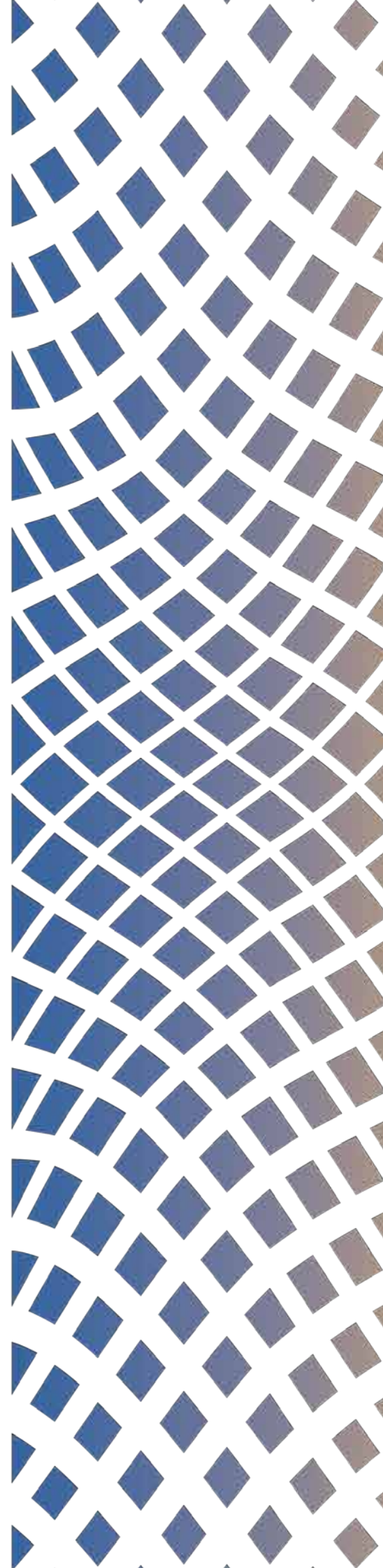
وفي الختام، لا يسعني إلا أن أشكر كل القائمين على نجاح الشركة من مساهمين وعاملين فبالنيابة عن أعضاء مجلس ادارة شركة فيرست العقارية، لكم منا جزيل الشكر والامتنان لثقتكم وتفانيكم بدعمنا لتحقيق أهداف الشركة واستمرارها بالريادة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

محمد إبراهيم الفرحان

رئيس مجلس الإدارة

المقدمة



مقدمة

كان الهدف من تأسيس وهيكل شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تحقيق إستراتيجية النمو المستمر والسمعة الطيبة في السوق العقاري المحلي وفي الوقت ذاته توفير الفرص الاستثمارية المجزية للمستثمرين والإدارة والموظفين على حد سواء. وقد عمل فريق الإدارة الذي يتمتع بخبرات رفيعة وكفاءات عالية طوال الأعوام السابقة بنشاط لإيجاد استثمارات جديدة من خلال توسيع أعمال الشركة بحيث تشمل سوق العقار السكني والتجاري والصناعي فضلاً عن المستودعات.

وتواصل الشركة سعيها الحثيث لتلبية توقعات المساهمين من خلال تعزيز قيمة الأصول وتنفيذ مبادرات النمو والتنوع المدروس على الصعيدين المحلي والإقليمي.

الإستراتيجية

تعمل شركة فيرست العقارية على تطبيق النموذج التالي في إستراتيجيتها:

- البحث عن الفرص المجزية في قطاع العقار.
- التملك لعقارات جديدة ذات قيمة مستقبلية مجزية.
- تجارة وتطوير الأراضي.
- زيادة ربحية العقارات الحالية من خلال إدارة عقارات الشركة.
- وضع استراتيجيات تخارج واضحة المعالم لكل عقار.

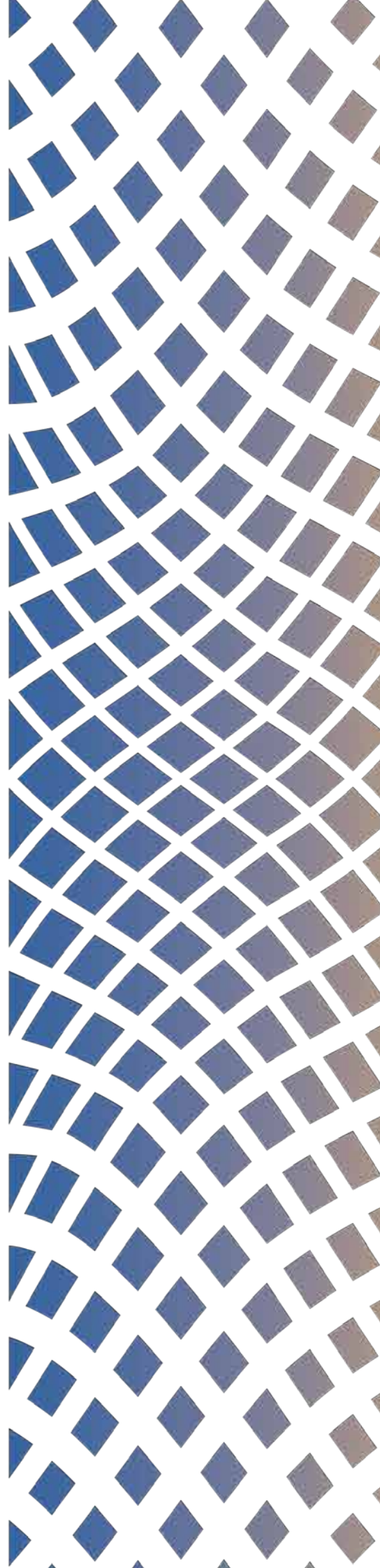
الرؤية

تطمح الشركة من خلال تجميع وتطوير ومراقبة ومحافظة قوية للأصول العقارية إلى إيجاد القيمة المضافة مقابل أدنى مستوى ممكن من المخاطر لمساهميها وإيجاد الفرص لعملائها وتوفير الخبرة لمدائها وموظفيها.

الرسالة

زيادة العائدات من خلال توفير الفرص الاستثمارية العقارية عالية الجودة والمضمونة والتي تنطوي على أدنى معدلات مخاطر وتعزيز قيمة هذه الاستثمارات والمشاريع التي تتبناها الشركة لمصلحة المساهمين والعملاء والموظفين وذلك من خلال توفير الموظفين الأكفاء إلى جانب تطبيق وتنفيذ الخطط المبتكرة والاستراتيجيات المتميزة.

مشاريع الشركة



مشاريع الشركة

تسعى شركة فيرست العقارية إلى تحقيق القيمة المضافة مقابل الحد الأدنى من المخاطر للوصول إلى استثمارات آمنة تفي بتوقعات مساهميها وتسهم في المحافظة على قيمتها في ظل التقلبات التي تشهدها الأسواق المحلية.

في سياق تطبيق هذه الاستراتيجية، يمكن تصنيف العقارات التي تمتلكها شركة فرست العقارية ش.م.ب (مقفلة) في فئتين: العقارات المدرة للدخل والعقارات الخاصة بالمتاجرة والتطوير، وفيما يلي وصف موجز لكل فئة.

أولاً: العقارات المدرة للدخل

مملكة البحرين

مجمع الجفير 1

مجمع السكني الذي يقع في منطقة الجفير والتي تعتبر إحدى المناطق الرئيسية في المنامة. ويضم هذا المجمع الراقي والمؤثث بالكامل 32 فيلا بمساحة تصل إلى 300 متر مربع مع حوض سباحة خاص لكل فيلا. والمجمع مؤجر بالكامل.



مجمع الجفير 2

المجمع يقع بالقرب من مجمع الجفير (1) ويضم المجمع ٢٢ فيلا مؤثثة بالكامل بمساحة إجمالية تبلغ 300 متر مربع. ولكل فيلا باحة خارجية مستقلة مع حوض سباحة خاص. والمجمع مؤجر بالكامل.

برج ذا ون هندرد رزیدنس "The 100 Residence"

تم الانتهاء من بناء هذا البرج السكني في الربع الأول من عام 2010. يقع البرج في منطقة الفاتح في الجفير. ويتكون المشروع من 27 طابق ويضم 104 شقة فاخرة مؤثثة بالكامل ويغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ 22,670 متر مربع. والخدمات المقدمة في هذا البرج تشمل بركة سباحة داخلية وخارجية، صالة للألعاب الرياضية مع توفير الخدمات الأمنية على مدار الساعة، المشروع مؤجر.



مستودع في مرفأ البحرين الاستثمائي (G28)، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في موقع متميز لغرض الاستثمار في مرفأ البحرين الاستثمائي، حيث تعرف هذه الأرض باسم G28 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 45,247 متر مربع. وقد وقّعت الشركة اتفاقية إيجار لمدة 15 سنة مع أحد المستثمرين لبناء مستودع حسب احتياجاتهم يغطي مساحة بناء إجمالية تبلغ 31,000 متر مربع، حيث استكمل بناؤه وتسليمه للمستأجر في شهر أغسطس 2009.

مرفأ البحرين الاستثمائي (G26) - منطقة الحد

تمكنت الشركة أرض في مرفأ البحرين الإستثمائي بموقع إستراتيجي له إطلالة مباشرة على البحر بغرض تطويرها إلى مشروع مخازن بأحجام مختلفة وتعرف هذه الأرض بإسم G26 وتغطي مساحة إجمالية تبلغ حوالي 58,222 متر مربع. وبالفعل قامت الشركة بتطوير أربعة مخازن بمساحة إجمالية قدرها 29,952 متر مربع. تحتوي المخازن على وحدات ذو قياسات مختلفة متمشية مع متطلبات السوق. لذلك تمكنت الشركة من الإنتهاء من بناء آخر المخازن في عام 2016 وقامت بتأجير المشروع بالكامل وبأسعار تنافسية.

البيال رزندنس تاور (AL YAL RESIDENCE TOWER)

خصّصت الشركة بالمشاركة المتساوية مع إحدى الشركات العقارية ذات صلة أرض بمساحة 1,553 متر مربع بمنطقة السيف لبناء برج سكني راقى يتألف من 25 طابقاً بمساحة إجمالية تبلغ 19,178 متر مربع. يضم المشروع 130 وحدة سكنية مؤثثة بالكامل بالإضافة إلى مطعم وصالة ألعاب وحمام سباحة. ويقع المشروع في احد اهم المواقع الحيويه في منطقة السيف وعلى بعد بضعة امتار من مجمع الستى سنتر و مجمع السيف التجاريين كما وأنه مطل على البحر. تم الإنتهاء من بناء البرج في شهر أغسطس من عام 2014 والمشروع مؤجر بالكامل.



الإمارات العربية المتحدة

مجمع سكن عمال جبل علي - دبي

كجزء من إستراتيجية الشركة للتوسع في مشاريعها على المستوى الإقليمي، قامت الشركة خلال شهر أغسطس 2008 وعبر حصتها البالغة 25% في شركة السنوك العقارية ذ.م.م. بشراء قسيميّين بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع في جبل علي. وقامت الشركة في عام 2015 وبالإشتراك مع بقية المساهمين في شركة السنوك بتطوير الأرض إلى مبنى سكن عمال يحتوي على 380 غرفة، وبالفعل تم الإنتهاء من تطوير المشروع وتأجيره بالكامل.

سكن العمال في منطقة المحصينة- دبي

قامت الشركة وبالمشاركة مع شركة إنجازات للتنمية العقارية بشراء مبنى لسكن العمال في منطقة المحصينة الذي يغطي مساحة إجمالية تبلغ 5,287 متر مربع. ويتكون المبنى من طابقين ويضم 401 غرفة حيث تم خلال عام 2010 إعادة ترميم المبنى وتأجيره بالكامل.

ثانياً: المتاجرة والتطوير مملكة البحرين

مشروع الكاتاماران

تقوم شركة فيرست العقارية بالإشتراك مع شركة زميلة بتطوير أكبر مشروع لها في مملكة البحرين وهو عبارة عن مبنين سكنيين يتوسطهم مجمع تجاري على أرض مساحتها 6,530 متر مربع. وتنوي الشركة بيع الوحدات في أحد البرجين والإحتفاظ بالآخر وتأثيته بالكامل وذلك حتى يتسنى للشركة تأجيره على المدى الطويل.



أرض السيف - منطقة السيف

قامت الشركة وبالتعاون مع شركة الداو العقارية بتملك 50% في أرض في موقع متميز في منطقة السيف بجانب مجمع سيتي سنتر البحرين، وفي عام 2008 تم تقسيم الأرض إلى 21 قسيمة تغطي مساحة 510,881 قدم مربع. وقد قررت الشركة الاستفادة من الارتفاع في أسعار الأراضي في منطقة السيف فقررت بيع 13 قسيمة منها تغطي مساحة 336,203 قدم مربع حيث حققت الشركة من خلالها إيرادات جيدة. في حين قررت الشركة الاحتفاظ بالقسائم الثمانية المتبقية لأغراض التطوير والمتاجرة



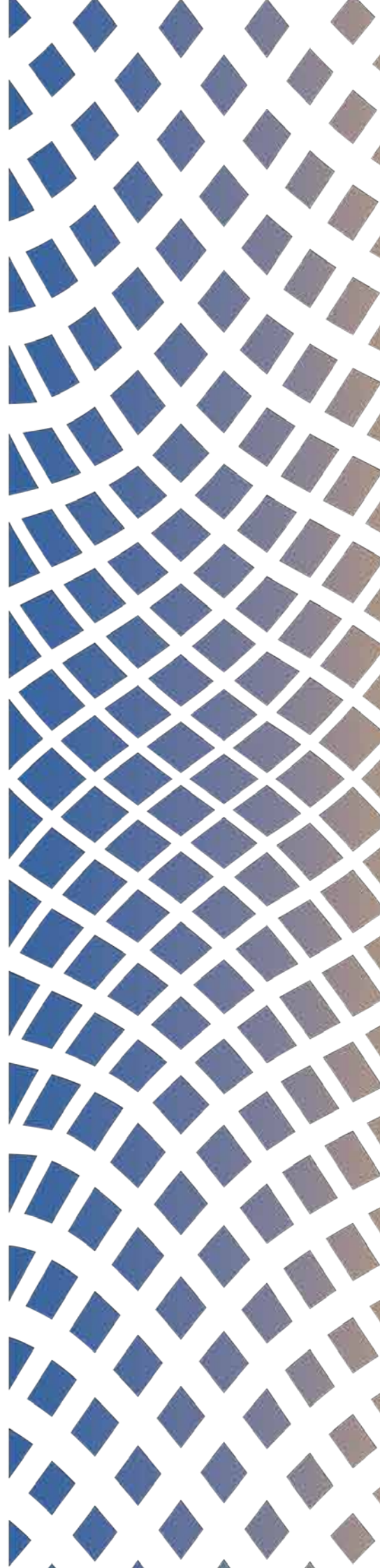
أرض الحد الصناعية، منطقة الحد

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في منطقة الحد الصناعية تغطي مساحة إجمالية تبلغ 73,000 قدم مربع. وتهدف الشركة إلى التخلص من هذه الأرض عند الحصول على سعر مجدي.

مشروع مرسى السيف - منطقة السيف

تأسست شركه مرسى السيف للإستثمار المحدوده في 2008 برأس مال مدفوع 531,000,000 دولار امريكي مملوكه لمؤسسه المصرف العالمي ش.م.ب - البحرين ويقع المشروع في المنطقة الشمالية من منطقة السيف، حيث إنتهت الشركة المنفذة للمشروع من أعمال الدفان والسائد الحجري في عام 2013، وجاري العمل على عمل خطة تخارج من هذا المشروع.

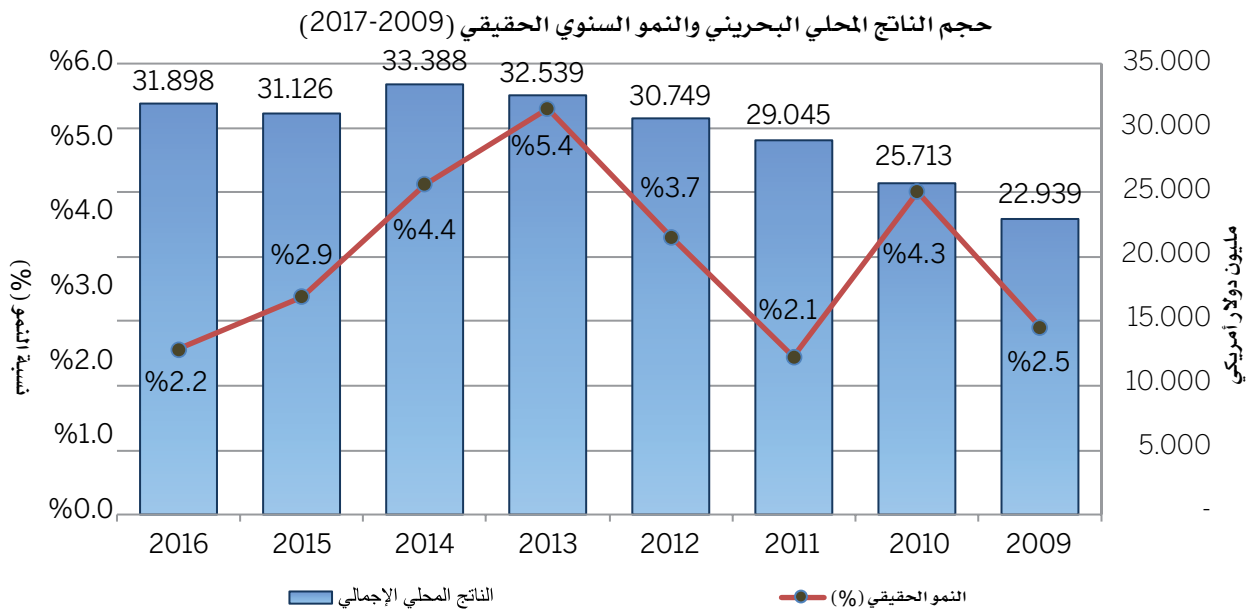
السوق العقاري
والاقتصادي والمحلي



أداء الاقتصاد البحريني

عدلت وحدة المعلومات لمجلة "الإيكونومست" توقعاتها لنمو الاقتصاد البحريني في عام برفعه لعام 2017 الذي انقضى إلى 2.7% بدلاً من 1.8% في تقديرات نهاية عام 2016، ولازال ذلك المعدل ومعدلات النمو في المستقبل دون معدلاتها التاريخية، وأدنى من معدل النمو لعام 2016 البالغ 3.2%، وهو واقع معظم دول الجوار الجغرافي. وتتوقع "الإيكونومست" أن يحقق الاقتصاد البحريني نمواً أدنى قليلاً في عام 2018 ويحدود 2.3%، ولكنه يبدأ بالارتفاع في عام 2019 ليبلغ نحو 2.6%، ثم 2.8% في عام 2020، ثم 3% في عام 2021، أي إتجاه صعودي متصل.

شكل بياني رقم (1)



المصدر: وحدة المعلومات الاقتصادية (EIU) - الإيكونومست

وتتوقع النشرة هبوط في مستوى عجز موازنة الحكومة المركزية من 13.6% من الناتج المحلي الإجمالي في عام 2016 إلى 10.7% في عام 2017، ويواصل الهبوط إلى 7.1% في عام 2018 وعام 2019، ثم يرتفع إلى 7.6% في عام 2020، ليهبط إلى 5.2% في توقعاتها لعجز 2021. وتتوقع النشرة استمرار ارتفاع حجم الدين الحكومي كنسبة من الناتج المحلي الإجمالي من نحو 71.9% في عام 2016 إلى نحو 87.6% في عام 2017 ثم إلى 89.9% في عام 2019، ليبلغ أعلى مستوياته في عام 2020 عند 93.8%.

وتتوقع أن يبدأ عجز الحساب الجاري بالانخفاض بعد أن بلغ أعلى مستوياته وكان بحدود 1.493 مليار دولار أمريكي في عام 2016 ليصبح نحو 1.277 مليار دولار أمريكي لعام 2017، ثم ينخفض بشكل أكبر إلى مستوى 963 مليون دولار أمريكي لعام 2018 وإلى مستوى 811 مليون دولار أمريكي في عام 2019. وتتوقع أن ينخفض احتياطي النقد الأجنبي من مستوى 3.094 مليار دولار أمريكي في عام 2016 إلى نحو 2.011 مليار دولار أمريكي في عام 2017، ثم يرتفع قليلاً لتوقعات عام 2018 إلى نحو 2.312 مليار دولار أمريكي.

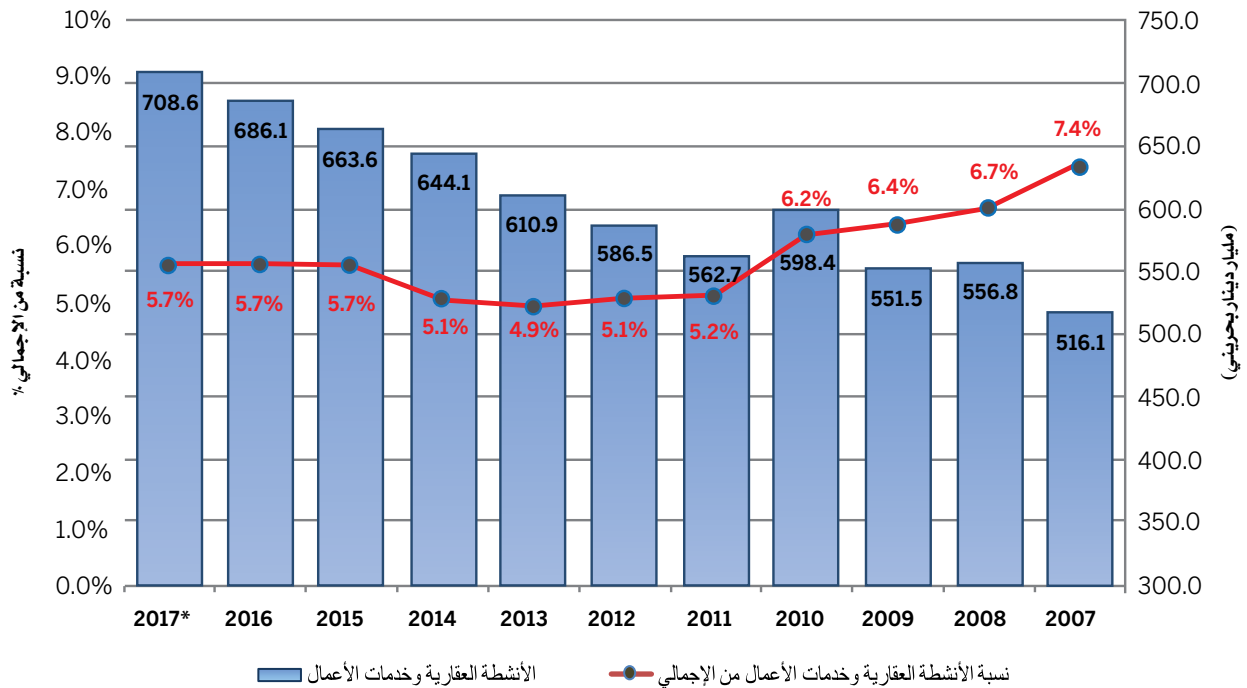
وتتوقع استمرار قدرة البحرين على ضمان سعر صرف ثابت للدينار البحريني مقابل الدولار الأمريكي، كما تتوقع بقاء معدلات تضخم أسعار المستهلك هابطة ما بين عام 2017 و 2020 ودون مستوى 2%. ومع بقاء معدلات النمو السكاني هابطة حتى عام 2019 واستمرار النمو في معدلات نمو الناتج المحلي الإجمالي بأعلى من معدلاتها، تتوقع استمرار الارتفاع في نصيب الفرد من الناتج المحلي الإجمالي وبشكل متصل ما بين عام 2017 إلى 2019.

مؤشرات أداء سوق العقار في مملكة البحرين

شهد سوق العقار البحريني نشاطا متزايدا على مدار الأعوام الأربعة الأخيرة، وكانت حكومة البحرين قد سنت قوانين أسهمت في زيادة نشاط سوق العقار، حيث أقرت قوانين تميز تملك الأجانب للعقارات، وتشير البيانات المتوفرة من مصرف البحرين المركزي وتقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية "EIU"، بأن قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال بدأ بالنمو بأعلى من معدلات نمو الاقتصاد الكلي، وقد زادت نسبة مساهمته تدريجياً في مكونات الناتج المحلي الإجمالي. ففي عام 2014 ارتفعت نسبة مساهمته إلى نحو 5.1% من مستوى 4.9% في عام 2013، ثم ارتفعت مساهمته خلال الفترة 2015 - 2017 إلى نحو 5.7%، وارتفعت قيمته المطلقة بنسبة 3.3% وإلى 708.6 مليون دينار بحريني في عام 2017 بعد أن كانت نحو 686.1 مليون دينار بحريني في عام 2016.

شكل بياني رقم (2)

حجم ونسبة قطاع الأنشطة العقارية وخدمات الأعمال من الناتج المحلي الاجمالي



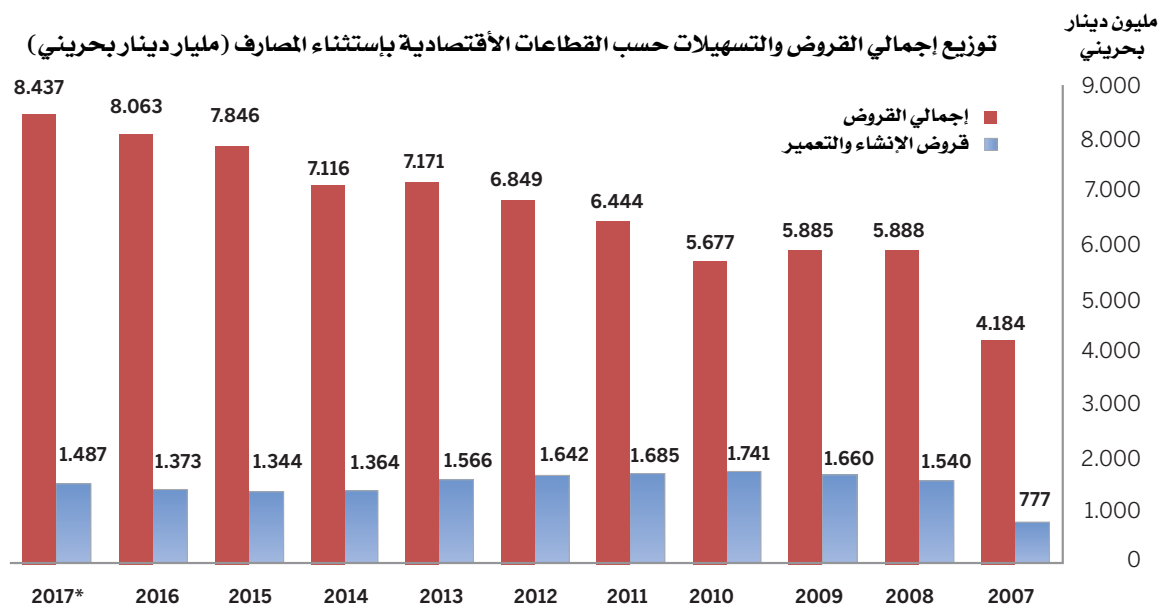
المصدر: مصرف البحرين المركزي.

❖ بيانات عام 2016 وعام 2017 بناء على تقديرات وحدة المعلومات الاقتصادية "EIU".

وبلغ نمو الإئتمان المصرفي معدل 5% في 9 شهور ما بين نهاية 2016 ونهاية سبتمبر 2017. وبلغ نصيب نشاط الإنشاء والتعمير من جملة الإئتمان المصرفي نحو 17.6%، وبلغ المعدل المركب لنمو الإئتمان المصرفي للفترة 2007 إلى سبتمبر 2017 نحو 7.3%، ونحو 6.7% لنشاط الإنشاء والتعمير.

وحققت سيولة قطاع العقار وفقاً للبيانات الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري في مملكة البحرين، مقاسه بقيمة تداولاتها، نحو 528.1 مليون دينار بحريني للشهور الستة الاولى من عام 2017، أي نحو 1.056 مليار دينار بحريني لو حسبت على أساس سنوي. وإن تحقق هذا المستوى من السيولة عن عام 2017، ذلك يعني، أنها ارتفعت بنحو 1.7% مقارنة بعام 2016. وشهد القطاع العقاري في البحرين طفرة كبيرة في العامين 2014 و 2015، ولكن بسبب التباطؤ الاقتصادي وهبوط أسعار النفط، سجل القطاع العقاري تراجع في مستوى النشاط خلال عام 2016 واستقر أداء عام 2017 عند نفس مستوى أداء عام 2016، ورغم هذا التراجع، حققت سيولة سوق العقار معدل نمو مركب في السنوات الست الأخيرة 2012- إلى 2017 بنحو 8.0%.

شكل بياني رقم (3)



المصدر: مصرف البحرين المركزي.

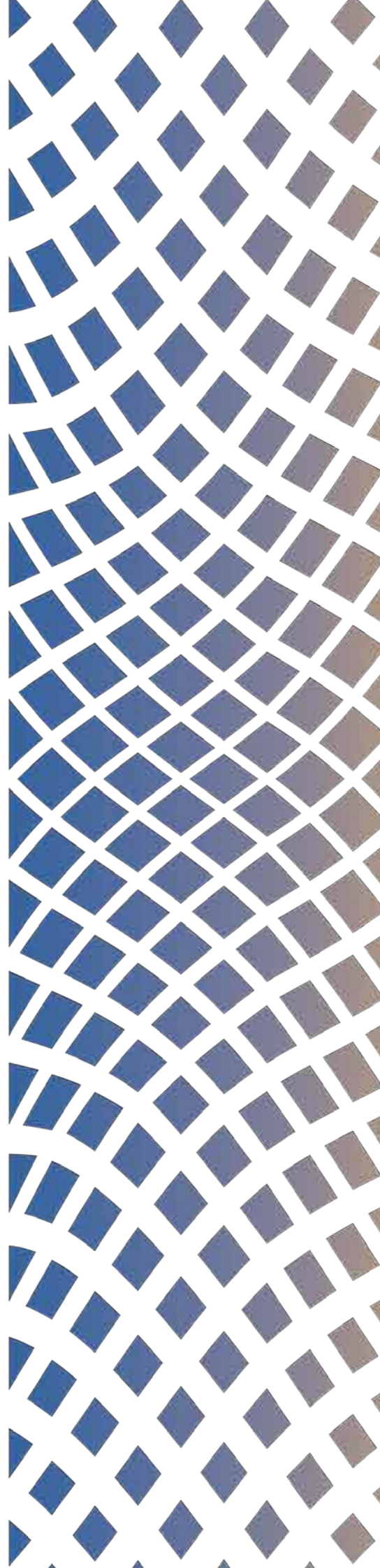
❖ بيانات عام 2017 بناء على تقرير مصرف البحرين المركزي (سبتمبر 2017).

جدول رقم (1) : حجم التداول العقاري

قيمة التداولات العقارية	2012	% من إجمالي	2013	% من إجمالي	2014	% من إجمالي	2015	% من إجمالي	2016	% من إجمالي	2017	% من إجمالي
البحرينيين	559,730	84.3%	757,745	87.9%	1,118,830	86.6%	1,093,441	90.3%	964,712	92.9%	996,437	94.3%
الخليجيين	48,642	7.3%	53,441	6.2%	108,108	8.4%	72,125	6.0%	36,519	3.5%	36,420	3.4%
الاجانب	55,620	8.4%	50,777	5.9%	65,524	5.1%	44,949	3.7%	37,370	3.6%	23,286	2.2%
اجمالي التداولات العقارية	663,992	100%	861,963	100%	1,292,462	100%	1,210,515	100%	1,038,600	100%	1,056,143	100%

المصدر: بيانات جهاز المساحة والتسجيل العقاري-مملكة البحرين.

❖ بيانات لغاية الربع الثاني من عام 2017 محسوبة على أساس سنوي.



شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)
البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2017

شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) تقرير مجلس الإدارة

بالدينار البحريني

يسر مجلس الإدارة تقديم تقريرهم والبيانات المالية الموحدة المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

الأنشطة الرئيسية ومراجعة تطورات الأعمال

تزاوّل المجموعة أنشطة بيع وشراء وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت.

حققت المجموعة صافي ربح بمبلغ وقدره 2.580.133 دينار بحريني خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: 2.512.391 دينار بحريني)، ومن ضمنها ربح بمبلغ وقدره 2.329.510 دينار بحريني عائد إلى مالكي الشركة (2016: 2.096.184 دينار بحريني) وربح بمبلغ وقدره 250.623 دينار بحريني عائد إلى حصص غير مسيطرة (2016: 416.207 دينار بحريني).

2016	2017	ملاح مالية
4.876.776	5.034.331	مجموع الإيرادات
2.512.391	2.580.133	ربح السنة
81.212.592	89.080.627	مجموع الموجودات
57.749.902	58.686.958	مجموع حقوق الملكية

التمثيل والتدقيق

تمت أنشطة المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001 وللقوانين ذات العلاقة المطبقة في مملكة البحرين.

لا توجد أية أحداث لاحقة بعد تاريخ 31 ديسمبر 2017 من شأنها التأثير على صحة هذه البيانات المالية الموحدة.

تملك المجموعة سجلات محاسبية منتظمة وكاملة والتي تم توفيرها إلى المدققين السادة كي بي ام جي فخرو بالإضافة إلى المعلومات والإيضاحات الأخرى. أبدى السادة كي بي ام جي استعدادهم لمواصلة مهمة التدقيق للسنة المالية القادمة.

تم توقيعها نيابةً عن المجلس من قبل:

محمد إبراهيم الفرحان
رئيس مجلس الإدارة
15 فبراير 2018

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى
حضرات السادة المساهمين
شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة)
مملكة البحرين

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة) ("الشركة") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2017، وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات التي تتكون من ملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

برأينا إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كل الجوانب الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وأداءها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وذلك وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفق هذه المعايير مشروحة بمزيد من التفصيل في قسم "مسئولية المدققين عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من تقريرنا هذا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لمدونة قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين التابعة لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى طبقاً للمدونة المذكورة. إننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس للرأي الذي توصلنا إليه.

المعلومات الأخرى

مجلس الإدارة مسئول عن المعلومات الأخرى. المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها بتاريخ هذا التقرير هي تقرير مجلس الإدارة المبين على الصفحة رقم 1.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يغطي المعلومات الأخرى، وإننا لا نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد في هذا الشأن.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تكمن مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وعند القيام بذلك، نأخذ بعين الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى تحوي تضارب مهم مع البيانات المالية الموحدة، أو مع معرفتنا التي حصلنا عليها من خلال أعمال التدقيق، أو يبدو أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة. إذا ما استنتجنا بناءً على العمل الذي قمنا به على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير، أنها تحتوي على معلومات جوهرية خاطئة، فإنه يتوجب علينا الإفصاح عن ذلك. ولم نلاحظ ما يتوجب الإفصاح عنه في هذا الشأن.

مسئولية مجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن مجلس إدارة الشركة مسئول عن إعداد البيانات المالية الموحدة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي يراه مجلس الإدارة ضرورياً لإعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية معلومات جوهرية خاطئة، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، فإن مجلس الإدارة مسئول عن تقييم قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة، والإفصاح، كلما كان مناسباً، عن الأمور المتعلقة بفرضية الاستمرارية واستخدامها كأساس محاسبي إلا إذا كان مجلس الإدارة ينوي تصفية الشركة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديه بديل واقعي إلا القيام بذلك.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين - شركة فيرست العقارية ش.م.ب (مقفلة) (يتبع)

مسؤولية المدققين عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتلخص أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقول من خلو البيانات المالية ككل من أية معلومات جوهرية خاطئة، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير المدققين الذي يتضمن رأينا. يعتبر التأكيد المعقول مستوى عال من التأكيد، ولكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيكشف دائماً عن المعلومات الجوهرية الخاطئة عند وجودها. يمكن أن تنجم المعلومات الخاطئة من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بصورة فردية أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية المأخوذة اعتماداً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، إننا نمارس التقديرات المهنية، ونحافظ على منهج الشك المهني في جميع مراحل التدقيق. كما نقوم بالآتي:

- تحديد وتقييم مخاطر المعلومات الجوهرية الخاطئة في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم والقيام بإجراءات التدقيق التي تستجيب لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتوفير أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الاحتيال أعلى من مخاطر عدم اكتشاف معلومات جوهرية خاطئة ناتجة عن الخطأ، كون الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ، أو التزوير، أو الحذف المتعمد، أو التحريف، أو تجاوز نظم الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة في ظل الظروف القائمة، وليس لغرض إبداء الرأي حول مدى فاعلية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة، ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قام بها مجلس الإدارة.
- الوصول إلى الاستنتاج حول مدى ملائمة استخدام مجلس الإدارة الأساس المحاسبي لفرضية الاستمرارية، واستناداً إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك غموض مهم متعلق بأحداث أو ظروف يمكن أن تثير شكوكاً كبيرة حول قدرة المجموعة على العمل كمنشأة مستمرة. وإذا توصلنا لمثل هذا الاستنتاج، فإنه يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا هذا إلى الإفصاحات ذات العلاقة في البيانات المالية الموحدة، أو إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا المهني. استنتاجاتنا مبنية على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا هذا. ومع ذلك، يمكن للأحداث أو الظروف المستقبلية أن تدفع المجموعة للتوقف عن العمل كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث الأساسية بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف وأداء أعمال تدقيق المجموعة، ومسؤولون حصراً فيما يخص رأينا هذا.

أننا نتواصل مع مجلس الإدارة فيما يخص، من بين أمور أخرى، نطاق التدقيق وتوقيت أعماله المخطط لها، والنقاط المهمة التي برزت أثناء أعمال التدقيق بما في ذلك أوجه القصور الهامة، إن وجدت، في نظم الرقابة الداخلية.

تقرير حول المتطلبات التنظيمية الأخرى

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني نفيد بما يلي:

- أ) إن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية الموحدة تتفق معها؛
- ب) إن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع البيانات المالية الموحدة؛
- ج) أنه لم يرد إلى علمنا وقوع أية مخالفات خلال السنة لقانون الشركات التجارية البحريني، أو لمتطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يمكن أن يكون لها أثر سلبي جوهري على أعمال الشركة أو مركزها المالي؛
- د) وقد حصلنا من الإدارة على جميع الإفصاحات والمعلومات التي طلبناها لأغراض التدقيق.

كي بي ام جي فخر
رقم ترخيص الشريك 83
15 فبراير 2018

بيان المركز المالي الموحد

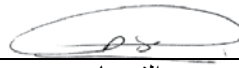
كما في 31 ديسمبر 2017

بالدينار البحريني

2016	2017	إيضاح	
6.286	8.485		الموجودات
63.301.931	59.155.839	5	أثاث ومعدات ومركبات
1.483.843	775.764	6	إستثمارات عقارية
3.376.738	3.176.738	7	إستثمارات في شركات زميلة
			إستثمارات متوفرة للبيع
68.168.798	63.116.826		موجودات غير متداولة
6.553.899	18.397.308	8	عقارات قيد التطوير
2.054.126	1.588.248	9	ذمم مدينة وموجودات أخرى
4.435.769	5.978.245	10	نقد وأرصدة لدى البنوك
13.043.794	25.963.801		الموجودات المتداولة
81.212.592	89.080.627		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
33.390.000	33.390.000	11	حقوق الملكية
27.241	27.241	12	رأس المال
17.031.087	17.692.520		علاوة إصدار أسهم
			الاحتياطيات
50.448.328	51.109.761		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
7.301.574	7.577.197	23	حصص غير مسيطرة
57.749.902	58.686.958		مجموع حقوق الملكية
15.830.597	13.370.939	16	مطلوبات
15.830.597	13.370.939		تمويل وكالة
747.886	2.456.543	16	مطلوبات غير متداولة
3.460.336	4.506.617	17	تمويل وكالة
1.534.516	3.018.547	18	مبالغ مستحقة للمساهمين
1.607.367	6.865.073		ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
281.988	175.950		مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء
			مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
7.632.093	17.022.730		المطلوبات المتداولة
23.462.690	30.393.669		مجموع المطلوبات
81.212.592	89.080.627		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 15th فبراير 2018 ووقعها بالنيابة عن المجلس:


عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة


محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 25 إلى 46 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.


بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد


للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

2016	2017	إيضاح	
4.864.598	4.997.888		الدخل
12.178	36.443		إيراد الإيجار
			إيرادات أخرى
4.876.776	5.034.331		مجموع الدخل
(1.104.366)	(950.400)		المصروفات
(860.872)	(824.357)	16	مصروفات عقارية
-	(200.000)	7	تكاليف التمويل
(304.011)	(254.889)		خسارة إنخفاض قيمة الاستثمارات المتوفرة للبيع
(198.488)	(254.086)		مصروفات أخرى
(1.718)	(1.634)		تكاليف الموظفين
13.790	233.859	6	إستهلاك
			حصة المجموعة في ربح الشركات الزميلة
2.421.111	2.782.824		ربح العمليات
91.280	(202.691)	5	تغيرات القيمة العادلة في الاستثمارات العقارية
2.512.391	2.580.133		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			البند التي تم أو سيتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة
1.129	1.423		فروقات تحويل عملات أجنبية
2.513.520	2.581.556		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الربح العائدة إلى:
2.096.184	2.329.510		مالكي الشركة
416.207	250.623		حصص غير مسيطرة
2.512.391	2.580.133		
			مجموع الدخل الشامل العائد إلى:
2.097.313	2.330.933		مالكي الشركة
416.207	250.623		حصص غير مسيطرة
2.513.520	2.581.556		

اعتمدت البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة في 15th فبراير 2018 ووقعها بالنيابة عن المجلس:


عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي
نائب رئيس مجلس الإدارة


محمد الفرحان
رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 25 إلى 46 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة

بالبندول البحريني

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

مجموع حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	المعادلة إلى ملكي الشركة الأم									
		المجموع	الإحتياطيات					علاوة إصدار أسهم	رأس المال		
			مجموع الإحتياطيات	أرباح مستبقاة - غير قابلة للتوزيع	أرباح مستبقاة - قابلة للتوزيع	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	إحتياطي عام			إحتياطي قانوني	
57,749,902	7,301,574	50,448,328	17,031,087	129,772	9,364,359	(5,353)	2,155,826	5,386,483	27,241	33,390,000	الرصيد في 1 يناير 2017 ربح السنة الدخل الشامل الأخر
2,580,133	250,623	2,329,510	2,329,510	-	2,329,510	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
1,423	-	1,423	1,423	-	-	1,423	-	-	-	-	مساهمة من قبل حصة غير مسيطرة
2,581,556	250,623	2,330,933	2,330,933	-	2,329,510	1,423	-	-	-	-	محول إلى الإحتياطي القانوني أرباح أسهم لسنة 2016
25,000	25,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
-	-	-	-	-	(232,951)	-	-	232,951	-	-	محول إلى الإحتياطي القانوني أرباح أسهم لسنة 2016
(1,669,500)	-	(1,669,500)	(1,669,500)	-	(1,669,500)	-	-	-	-	-	مساهمة من قبل حصة غير مسيطرة
58,686,958	7,577,197	51,109,761	17,692,520	129,772	9,791,418	(3,930)	2,155,826	5,619,434	27,241	33,390,000	

مجموع حقوق الملكية	حصة غير مسيطرة	المعادلة إلى ملكي الشركة الأم									
		المجموع	الإحتياطيات					علاوة إصدار أسهم	رأس المال		
			مجموع الإحتياطيات	أرباح مستبقاة - غير قابلة للتوزيع	أرباح مستبقاة - قابلة للتوزيع	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	إحتياطي عام			إحتياطي قانوني	
59,378,849	9,358,334	50,020,515	16,603,274	129,772	9,147,293	(6,482)	2,155,826	5,176,865	27,241	33,390,000	الرصيد في 1 يناير 2016 ربح السنة الدخل الشامل الأخر
2,512,391	416,207	2,096,184	2,096,184	-	2,096,184	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل
1,129	-	1,129	1,129	-	-	1,129	-	-	-	-	مساهمة من قبل حصة غير مسيطرة
2,513,520	416,207	2,097,313	2,097,313	-	2,096,184	1,129	-	-	-	-	معاد تصفيته إلى مستحق لمساهمي الشركات التابعة (إيجاح 17)
987,369	987,369	-	-	-	-	-	-	-	-	-	محول إلى الإحتياطي القانوني أرباح أسهم لسنة 2015
(3,460,336)	(3,460,336)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2016
(1,669,500)	-	(1,669,500)	(1,669,500)	-	(209,618)	-	-	209,618	-	-	
57,749,902	7,301,574	50,448,328	17,031,087	129,772	9,364,359	(5,353)	2,155,826	5,386,483	27,241	33,390,000	

تشكل الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 25 إلى 46 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

2016	2017	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
2.512.391	2.580.133	ربح السنة
		تسويات للبنود التالية:
1.718	1.634	إستهلاك
(91.280)	202.691	تغيرات القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(13.788)	(233.859)	حصة المجموعة في ربح الشركات الزميلة
-	200.000	خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات المتوفرة للبيع
860.872	824.357	تكاليف التمويل
(8.374)	(36.443)	دخل المرابحة والوكالة
3.261.539	3.538.513	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
		التغيرات في رأس المال العامل:
(1.350.589)	440.878	نم مدينة وموجودات أخرى
1.634.195	6.745.444	نم تجارية وضم دائنة أخرى
25.562	(106.038)	مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين
3.570.707	10.618.797	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(2.781)	(3.836)	شراء أثاث ومعدات ومركبات
8.374	36.443	إيراد المرابحة والوكالة المستلم
-	943.361	مقبوضات من الاستثمارات في الشركات الزميلة
(367.083)	-	إضافات للاستثمارات العقارية
(1.533.235)	(7.900.007)	إضافات للعقارات قيد التطوير
-	750.000	وديعة لأجل بناريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(1.894.725)	(6.174.039)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(524.071)	(751.002)	تمويل الوكالة (صافي)
(1.051.945)	(828.061)	تكاليف التمويل المدفوعة
(1.669.500)	(1.669.500)	أرباح أسهم مدفوعة
987.369	1.046.281	مساهمة إضافية من قبل حقوق غير مسيطرة
-	50.000	رأس مال مدفوع
(2.258.147)	(2.152.282)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(582.165)	2.292.476	الزيادة / (النقص) في النقد وما في حكمه خلال السنة
4.267.934	3.685.769	النقد وما في حكمه في 1 يناير
3.685.769	5.978.245	النقد وما في حكمه في 31 ديسمبر

9

تشكل الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 25 إلى 46 جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية الموحدة.

1. المنشأة

تأسست شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) ("الشركة") في مملكة البحرين بتاريخ 10 سبتمبر 2002 وسجلت لدى وزارة الصناعة والتجارة تحت سجل تجاري رقم 49288. تزاول المجموعة أنشطة بيع وشراء وإدارة وتطوير وتأجير الشقق والمكاتب والبيوت. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مملكة البحرين. إن عنوان المركز الرئيسي المسجل للشركة هو في برج الرصيص - المنطقة الدبلوماسية، مكتب رقم 171 و172، بناية رقم 283، مبنى/ عقار رقم 317، طريق رقم 1704، المنامة، مملكة البحرين.

تتكون المجموعة من شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة) والشركات التابعة والشركات الزميلة التالية كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: بالمثل):

النشاط	سنة التأسيس	بلد التأسيس	نسبة الملكية	اسم الشركة
عقارية	2008	مملكة البحرين	%50	شركة اليال العقارية ذ.م.م.
عقارية	2013	مملكة البحرين	%50	اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م.
إدارة عقارات	2017	مملكة البحرين	%50	أوربان كوارترز ذ.م.م.

لدى شركة فيرست العقارية تعرض أو حقوق على عوائد متغيرة من خلال مشاركتها مع شركة اليال العقارية ذ.م.م. وشركة اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م. و أوربان كوارترز ذ.م.م. ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على شركة اليال العقارية ذ.م.م.، وشركة اليال السيف ريزيدنس ذ.م.م. و أوربان كوارترز ذ.م.م. وعليه تعتبر كشركات تابعة لشركات فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة).

النشاط	سنة التأسيس	بلد التأسيس	نسبة الملكية	الشركات الزميلة:
عقارية	2006	الإمارات العربية المتحدة	%25	شركة السنوك للعقارات ذ.م.م.
عقارية	2009	الإمارات العربية المتحدة	%50	شركة أصداف العقارية ذ.م.م.

لدى شركة فيرست العقارية تأثير جوهري، أو بعبارة أخرى القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية لشركة أصداف العقارية ذ.م.م. ولكن ليس لديها سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات، وبالتالي، تعتبر شركة أصداف شركة زميلة للشركة.

2. أساس الإعداد

أ) بيان الالتزام

أعدت هذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وطبقاً لأحكام ومتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني لسنة 2001.

ب) أساس القياس

أعدت البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

ج) عملة التعامل والعرض

يتم قياس بنود البيانات المالية الموحدة باستخدام العملة الاقتصادية الرئيسية للبيئة التي تعمل فيها المجموعة (عملة التعامل). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بالدينار البحريني وهي العملة المستعملة من قبل المجموعة في معاملاتها والعملة المستخدمة في عرض البيانات المالية. تم تدوير جميع المعلومات المالية المعروضة بالدينار البحريني إلى أقرب دينار، فيما عدا المشار إليه خلاف ذلك.

د) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة السارية المفعول ابتداءً من 1 يناير 2017

التعديلات والتفسيرات التالية أصبحت سارية المفعول في 1 يناير 2017 ذات علاقة بأنشطة المجموعة.

(1) مبادرة الإفصاح (تعديلات معيار المحاسبة الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (7)) تتطلب التعديلات الإفصاحات التي تمكن مستخدمي البيانات المالية الموحدة من تقييم التغييرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

التعديلات سارية المفعول للفترة التي تبدأ من 1 يناير 2017 على أساس مستقبلي.

تم تضمين متطلبات الإفصاح الجديدة في البيانات المالية الموحدة في إيضاح (16)، حيث قامت المجموعة بعرض تسوية بين الرصيد الافتتاحي والرصيد الختامي للمطلوبات مع التغيرات الناتجة من الأنشطة التمويلية.

(2) التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة 2012-2014 – معايير متعددة

التعديلات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للسنوات لدورة 2014-2016 تشمل عدد من التعديلات لمختلف المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. مع السماح بالتطبيق المبكر (جنباً إلى جنب مع المتطلب الانتقالي الخاص لكل حالة)، وفي هذه الحالة سيتم تطبيق التعديلات اللاحقة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأخرى.

فيما يلي التعديلات الرئيسية باختصار:

• معيار المحاسبة الدولي رقم (28) – الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

مؤسسات رأس المال المخاطر، أو أي مؤسسة أخرى مماثلة، قد تختار أن تقيس استثماراتها في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يمكن تطبيق هذا الخيار لكل استثمار على حدة. قد يختار مستثمر في مؤسسة غير استثمارية، البقاء على تطبيق القيمة العادلة المطبقة من قبل شركة استثمارية زميلة، أو المشروع المشترك على الشركات التابعة له. يمكن تطبيق هذا الخيار بصورة منفصلة لكل شركة زميلة أو مشروع مشترك للشركة الاستثمارية على حدة. يطبق هذا المعيار بأثر رجعي للفترة المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لم يكن لتطبيق التعديلات أعلاه أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

2. أساس الإعداد (يتبع)

هـ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكن غير نافذة بعد

يوجد العديد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات السارية المفعول للفترات المالية التي تبدأ بعد 1 يناير 2017، مع السماح بالتطبيق المبكر. مع ذلك، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة التالية في إعداد البيانات المالية الموحدة.

يتوقع أن يكون لتطبيق المعايير التالية أثراً جوهرياً على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في فترة التطبيق المبدئي.

1) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي في يوليو 2014 بإصدار النسخة النهائية من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر. تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) من 1 يناير 2018.

لا تتوقع المجموعة أن يكون هناك أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

2) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) – إيرادات العقود مع العملاء

يؤسس المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) إطاراً شاملاً لتحديد طبيعة، وكمية وتوقيت احتساب الإيرادات. ويحل محل الإرشادات احتساب الإيرادات الحالية، بما في ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - الإيرادات، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (11) - عقود الإنشاء، وتفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (13) - برامج ولاء العملاء.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (15) ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2018، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم الأثر الناتج المحتمل من تطبيق هذا المعيار على البيانات المالية الموحدة.

3) المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) - الإيجارات

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) للمستأجرين نموذج واحد لمعالجة الإيجارات بالميزانية العمومية. يحتسب المستأجر حق الانتفاع من الأصل والذي يمثل حقه للانتفاع بالأصل المعني، ومطلوبات الإيجار التي تمثل التزامه بسداد دفعات الإيجارات. هناك إعفاءات اختيارية لعقود الإيجار قصيرة الأجل والإيجار ذو القيمة المنخفضة. تبقى المعالجة المحاسبية للمؤجر مماثلة للمعيار الحالي، أي يستمر المؤجر بتصنيف عقود الإيجار كإيجارات تشغيلية أو تمويلية.

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) توجيهات الإيجارات الحالية والتي تشمل على ذلك معيار المحاسبة الدولي رقم (17) - الإيجارات، وتفسير لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم (4) - تحديد ما إذا كانت الترتيبات تحتوي على صيغة إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات القائمة رقم (15) - الإيجارات التشغيلية - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم (27) - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن الصفة القانونية لعقود الإيجار.

المعيار ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2019.

لا تتوقع المجموعة أن يكون هناك أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

2. أساس الإعداد (يتبع)

هـ) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة ولكن غير نافذة بعد (بعد)

4) بيع أو المساهمة بموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك (تعديلات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28))

قام مجلس معايير المحاسبة الدولي بتغييرات محدودة النطاق على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (10) - البيانات المالية الموحدة، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (28) - الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

توضح التعديلات المعالجة المحاسبية لعمليات بيع أو المساهمة بالموجودات بين الشركة المستثمرة والشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وتؤكد أن المعالجة المحاسبية تعتمد على ما إذا كان الأصل غير النقدي المباع أو المشارك به في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يمثل "عملاً تجارياً" (كما هو معرّف في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) - توحيد الأعمال).

إذا كانت الموجودات غير النقدية تمثل عملاً تجارياً، سيقوم المستثمر باحتساب الربح أو الخسارة من البيع أو المشاركة بالموجود بشكل كلي. إذا لم ينطبق تعريف العمل التجاري على الموجودات، سيقوم المستثمر باحتساب الربح أو الخسارة فقط إلى حد استثمار المستثمر الأخر في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

تم تأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات إلى حين الانتهاء من مراجعة أشمل، والتي يأمل مجلس معايير المحاسبة الدولي أن ينتج عنها تسهيل المعالجة المحاسبية لهذه المعاملات، وجوانب أخرى تتعلق بالمعالجة المحاسبية للشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. بالرغم من ذلك، لا يزال التطبيق المبكر مسموحاً.

لا تتوقع المجموعة أن يكون هناك أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

5) حصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

إن التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) - الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة سيؤثر على الشركات التي تمول مثل هذه المنشآت باستخدام أسهم الأفضلية أو باستخدام القروض التي لا يتوقع ان يتم تسديدها في المستقبل المنظور (يشار إليها بحصص طويلة الأجل). هذا التعديل الذي يعالج استيعاب الخسارة المحتسب بطريقة حقوق الملكية من قبل حصص طويلة الأجل، التطبيق يكون مزدوجاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (28) والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية.

التعديل والمثال المرفق يوضحان أن حصص طويلة الأجل هي من ضمن نطاق كل من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9)، والمعيار المحاسبة الدولي رقم (28)، ويشرح التسلسل السنوي الذي يجب تطبيق المعياران على أساسه.

عملياً، هي عملية سنوية في ثلاث خطوات:

- تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) بشكل مستقل
- التخصيصات السابقة الصحيحة
- تسجيل حصة حقوق ملكية للسنة الحالية

التعديلات ساري المفعول للفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر. توجد إعفاءات انتقالية.

لا تتوقع المجموعة أن يكون هناك أي أثر جوهري على البيانات المالية الموحدة.

2. أساس الإعداد (يتبع)

(و) التطبيق المبكر للمعايير

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة أو المعدلة في 2017.

3. السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. تم تطبيق هذه السياسات المحاسبية من قبل المجموعة على نحو ثابت كما كانت مطبقة في السنوات السابقة.

(أ) أساس التوحيد

(1) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات الخاضعة لسيطرة المجموعة. توجد السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو تملك حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها، ويوجد لديها قدرة التأثير على هذه العوائد من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. تم توحيد البيانات المالية الخاصة بالشركات التابعة في البيانات الموحدة من تاريخ الحصول على السيطرة حتى تاريخ فقدان تلك السيطرة.

(2) حصص غير مسيطرة

يتم قياس الحصص غير المسيطرة بحصتها التناسبية في صافي موجودات الشركة المشتراة القابلة للتحديد بتاريخ الشراء. التغييرات في حصة المجموعة في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقدان السيطرة، يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية.

(3) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي مؤسسات تمتلك الشركة فيها، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، أكثر من 20% من حقوق التصويت، أو تمارس تأثير جوهري ولكن من دون السيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. يتم احتساب قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة ويتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية باحتساب حصة المُستثمر من ربح أو خسارة الشركة المُستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تنخفض القيمة الدفترية للاستثمار بالتوزيعات المستلمة من الشركة المُستثمر فيها. عندما تتعدى حصة المجموعة من الحسائر حصتها في الشركة الزميلة، يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى لا شيء ويتم وقف احتساب أي خسائر إضافية، باستثناء في الحالات التي يكون على المجموعة التزامات قانونية أو اعتبارية أو في حالة قيام المجموعة بدفع مبالغ نيابة عن الشركة الزميلة.

(4) معاملات تم استبعادها عند توحيد البيانات المالية

يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة وأي أرباح غير محققة والنتيجة عن عمليات مع الشركات التابعة للمجموعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. يتم أيضاً استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة مع الشركات الزميلة المحتسبة بطريقة حقوق الملكية إلى حد حصة المجموعة من هذه الشركات. كما يتم أيضاً استبعاد الحسائر غير المحققة بالطريقة نفسها فقط لحد ألا يكون هناك دلائل انخفاض في القيمة.

(ب) استثمارات عقارية

العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير طويل الأمد، أو لغرض الاستفادة من الزيادة في قيمتها، أو المحتفظ بها لكلا الغرضين، والتي لا تشغلها المجموعة، يتم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، بالإضافة إلى تكاليف المعاملة وتكاليف الاقتراض المتعلقة بها.

يتم تكبد تكاليف الاقتراض لأغراض شراء أو إنشاء أو إنتاج العقارات الاستثمارية المؤهلة، ويتم رسملتها كجزء من التكلفة. يتم رسملة تكاليف الاقتراض أثناء سريان عملية شراء أو إنشاء العقار فعلاً، وتتوقف عند الانتهاء من الأصل بصورة جوهريّة، أو تعلق عند تعليق عملية تطوير الأصل.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ب) استثمارات عقارية (يتبع)

يتم رسملة المصروفات اللاحقة على القيمة الدفترية للأصل فقط إذا كان من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالمصروفات ستندفق للمجموعة، وكان بالإمكان قياس تكلفة هذا البند بصورة موثوقة. يتم احتساب جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى كمصروفات عند تكبدها.

تظهر الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بعد الإحتساب المبدئي، وتحتسب جميع أرباح أو خسائر القيمة العادلة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم إلغاء احتساب الاستثمارات العقارية عند بيعها، أو عند سحبها من الاستعمال بشكل دائم، ولا يتوقع أن يكون هناك أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها.

ج) عقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير، وتم التوصل لاتفاق لبيع هذا العقار عند إتمام البناء، تحدد الإدارة ما إذا كان العقد يشمل:

- عقداً لإنشاء العقار.
- عقداً لبيع العقار المنجز.

إذا تم الحكم على العقد بأنه لإنشاء العقار، يحتسب الإيراد باستخدام بطريقة نسبة الإنجاز، مع تقدم أعمال البناء. إذا تم الحكم على العقد بأنه لبيع العقار المنجز، يحتسب الإيراد عند تحويل المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية للعقد تدل على أن عملية الإنشاء تمثل التحويل المستمر لأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الإنجاز على احتساب الإيراد، ويتم احتساب الإيراد مع تقدم العمل.

يتم تطبيق التحويل المستمر لأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يتحكم المشتري في الأعمال قيد التنفيذ، وعادة يكون ذلك عندما تعود ملكية الأرض التي تتم عليها أعمال الإنشاء، إلى العميل النهائي.
- تحول جميع المخاطر والمنافع الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في وضعها الحالي إلى المشتري مع تقدم أعمال الإنشاء، وعادة يكون ذلك عندما لا يستطيع المشتري إعادة العقار غير المنجز إلى المجموعة.
- في مثل هذه الحالة، يتم قياس نسبة الأعمال المنجزة بناءً على التكاليف المتكبدة حتى تاريخ نهاية السنة المالية، كنسبة من مجموع التكاليف المتوقع تكبدها.

العقارات المشتراة، أو التي تم تشييدها، أو في طور البناء أو البيع في سياق العمل المعتاد، يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير، وتشمل التكاليف التالية:

- حقوق التملك الحر للأراضي.
- المبالغ المدفوعة للمقاولين للبناء، بما في ذلك تكلفة إنشاء البنى التحتية.
- تكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف إعداد الموقع، ورسوم الخدمات المهنية والقانونية، ونفقات البناء العامة، والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

صافي القيمة القابلة للتحقق هي سعر البيع المقدر في سياق العمل الاعتيادي، بناء على أسعار السوق بتاريخ نهاية السنة، مخصومة للقيمة الوقتية للنقد، إذا كانت جوهرية، مطروحاً منه تكاليف الانتهاء من التطوير ومصروفات البيع.

يتم تحديد تكاليف العقارات قيد التطوير المحتسبة في بيان الدخل الموحد عند البيع بالرجوع للتكاليف المحددة التي تم تكبدها على العقار المباع، وعلى توزيع أي تكاليف غير محددة، بناء على الحجم النسبي للعقار المباع.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(د) الأدوات المالية

(1) التصنيف

الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن إحدى الفئات التالية:

- قروض وضم مدينة

- متوفرة للبيع

المطلوبات المالية

تصنف المجموعة المطلوبات المالية ضمن فئة المطلوبات المالية الأخرى.

(2) الاحتساب

مبدئياً، تحتسب المجموعة الذمم المدينة والودائع بتاريخ نشوئها. يتم قياس الأصل أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة التي يمكن نسبتها مباشرة لشراء أو إصدار الأداة، وذلك لأي بند ليس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(3) إلغاء الاحتساب

الموجودات المالية

تقوم الشركة بإلغاء احتساب الأصل المالي عند انتهاء حق استلام التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي أو عندما تحول حقوق استلام التدفقات النقدية المتعاقدة في صفقة يتم بموجبها تحويل بشكل جوهري ملكية كل المخاطر والمكافآت للأصل المالي أو عند عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ الجوهري بكل المخاطر والمكافآت ولا تمتلك السيطرة على الأصل المالي. أي حصة في الأصل المالي المحول والموئل لإلغاء الاحتساب والذي أنشأته أو احتفظت به المجموعة يحتسب كأصل أو التزام منفصل.

المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء احتساب المطلوبات المالية عندما يتم التخلص من الالتزام التعاقدية أو إلغائها أو الانتهاء منها.

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما يوجد حق قانوني قابل للتنفيذ لإجراء مقاصة للمبالغ وعند وجود نية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تسهيل الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

(4) قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي المبلغ الذي سيتم استلامه عند بيع أصل أو سداه عند تحويل إلتزام بين طرفين ملمين بالمعاملة وعلى أسس تجارية بتاريخ القياس في السوق الرئيسي، أو عند غيابه، في السوق الأكثر فائدة الذي يمكن للمجموعة الوصول إليه بذلك التاريخ. القيمة العادلة لأي التزام، تعكس مخاطر عدم الأداء.

تقوم المجموعة بقياس القيمة العادلة للأداة المالية باستخدام الأسعار المدرجة في سوق نشط لهذه الأداة متى ما توافرت هذه الأسعار. يعتبر السوق نشطاً عندما تتوفر فيه الأسعار المدرجة بسهولة وبشكل منتظم وتمثل معاملات سوق حقيقية ومتكررة بانتظام على أسس تجارية.

في حالة عدم وجود أسعار مدرجة في سوق نشط، وعدم وجود طرق مناسبة أخرى لتقييم القيم العادلة، فإن الأدوات المالية تظهر بالتكلفة مطروحاً منها مخصصات انخفاض القيمة.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(د) الأدوات المالية (يتبع)

(4) قياس القيمة العادلة (يتبع)

أفضل دليل على القيم العادلة للأداة المالية عند الاحتساب المبدئي يكون عادة سعر المعاملة، أي القيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم. إذا قدرت المجموعة أن القيمة العادلة عند الاحتساب المبدئي تختلف عن سعر المعاملة، وتجلت القيمة العادلة لا من خلال سعر مدرج في سوق نشط لأصل أو التزام مماثل، ولا من خلال تقنية تقييم تستخدم فقط معطيات من أسواق قابلة للرصد، إذا يتم قياس الأصل المالي مبدئياً بالقيمة العادلة، معدلة لتأجيل الفرق بين القيمة العادلة عند الاحتساب المبدئي وسعر المعاملة. لاحقاً، يتم احتساب ذلك الفرق في الربح أو الخسارة على أساس مناسب على فترة الأداة المالية، ولكن في موعد أقصاه عندما يتم اعتماد التقييم بالكامل باستخدام بيانات السوق القابلة للرصد، أو عند إقفال المعاملة.

تم احتساب هذه الموجودات مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً أي تكاليف معاملة مباشرة. بعد الاحتساب المبدئي، يتم قياسها بالقيمة العادلة، ويتم احتساب الفروقات في الدخل الشامل الآخر وتراكم في احتياطي القيمة العادلة. عند إلغاء احتساب هذا الموجودات، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة.

تحتسب المجموعة التحويلات بين مستويات تراتبية القيمة العادلة كما في نهاية السنة التي حدث خلالها التغيير.

(5) قياس التكلفة المطفأة

إن التكلفة المطفأة للأصل أو الالتزام المالي هو المبلغ الذي يتم من خلاله قياس الأصل أو الالتزام المالي عند الاحتساب المبدئي، مطروحاً منه التسديدات الرأسمالية، مضافاً إليه أو مطروحاً منه الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي لأي فرق بين المبلغ المحتسب مبدئياً ومبلغ الاستحقاق، مطروحاً منه مبلغ انخفاض القيمة.

(هـ) ذمم مدينة

تحتسب الإيجارات والذمم المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي، أو إذا كانت القيمة الزمنية للأموال جوهرية، فإن الذمم المدينة تظهر بالتكلفة المطفأة، أيهما أقل. يتم عمل مخصص عندما يكون هناك دليل موضوعي أن المجموعة لن تتمكن من استرداد الأرصدة بالكامل. يتم شطب الأرصدة إذا تم تقدير احتمال استردادها على أنه مستبعد.

(و) النقد وما في حكمه

يتكون النقد وما في حكمه في بيان المركز المالي الموحد من النقد في الصندوق، والنقد لدى البنوك، وودائع المرابحة لأجل.

لغرض إعداد بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد وما في حكمه من النقد وأرصدة البنوك كما هو معرف أعلاه، صافي ودائع المرابحة لأجل بمواعيد استحقاق أصلية تفوق الثلاثة أشهر، والسحوبات على المكشوف القائمة، وحسابات البنك المقيدة، إن وجدت.

(ز) ذمم تجارية وذمم دائنة أخرى

تظهر مطلوبات الذمم التجارية والمبالغ الدائنة الأخرى بالتكلفة، وهي القيمة العادلة للمقابل الذي سيتم دفعه في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء تم استلام الفواتير أم لا.

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

ح) تمويل الوكالة

تمويل الوكالة هو قروض لأجل من بنوك تجارية. بعد الاحتساب المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تتحمل الربح بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب الأرباح والخسائر في الربح أو الخسارة عند إلغاء احتساب المطلوبات، وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

يتم تحميل الربح على الربح أو الخسارة عند الاستحقاق. تظهر الأرباح المستحقة كمستحقات في الذمم التجارية والذمم الدائنة الأخرى.

ط) مبالغ مستلمة مقدماً من المستأجرين

يتم تسجيل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين كمطلوب ويتم إحتسابه كإيراد إيجار عند إستحقاق الإيجار.

ي) ودائع المستأجرين

يتم إحتساب ودائع المستأجرين مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة عندما تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية. يتم تضمين أي فرق بين القيمة العادلة المبدئية والقيمة الاسمية كبند من بنود دخل التأجير التشغيلي، ويتم احتسابه على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

ك) مخصصات

يتم إحتساب المخصصات في بيان المركز المالي الموحد عندما تكون هناك إلتزامات قانونية أو حكومية على المجموعة بناءً على أحداث سابقة مع إحتمال الحاجة لتدفقات ذات منافع اقتصادية يتم من خلالها سداد تلك الإلتزامات.

ل) منافع نهاية الخدمة للموظفين

يتم تغطية حقوق التقاعد (والحقوق الاجتماعية الأخرى) الخاصة بالموظفين البحرينيين حسب نظام الهيئة العامة للتأمين الاجتماعي وهو نظام " اشتراكات محددة " بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (19) الخاص بمنافع الموظفين، والذي يتم بموجبه تحصيل اشتراكات شهرية من المجموعة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الراتب. يتم احتساب مساهمات المجموعة كمصروف في بيان الربح أو الخسارة.

يستحق الموظفون الأجانب الذين يعملون بعقود عمل محددة مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لنصوص قانون العمل البحريني لسنة 2012، على أساس مدة الخدمة وآخر راتب شهري. تم عمل مخصص غير ممول لهذا الإلتزام، وهو يمثل نظام منافع محددة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (19) عن طريق حساب الإلتزام النظري على افتراض أن جميع الموظفين قد تركوا العمل بتاريخ بيان المركز المالي الموحد. يتم احتساب تكاليف السنة كمصروف في الربح أو الخسارة.

م) احتساب الإيراد

يتم احتساب الإيراد إلى الحد الذي من المحتمل أن تتدفق منه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة بحيث يمكن قياس مبالغ الإيرادات بثقة، بغض النظر عن متى يتم استلام المدفوعات. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع بإستثناء الضرائب أو الرسوم. تقيم المجموعة ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة من أجل تحديد ما إذا كانت تعمل كرب المال أو وكيل. لقد استنتجت المجموعة بأنها تعمل كرب المال في جميع ترتيبات إيراداتها نظراً لأنها ملتزم الأولي في جميع ترتيبات الإيرادات، ولديها أسعار العروض وكما أنها تتعرض لمخاطر الائتمان. يجب استيفاء معايير الاحتساب التالية قبل احتساب الإيراد:

3. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

م) احتساب الإيراد (يتبع)

دخل الإيجار

يتم احتساب دخل الإيجار المستحق القبض من عقود التأجير التشغيلية، بعد حسم التكاليف المبدئية المباشرة للمجموعة للدخول في عقود التأجير التشغيلية، على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير للإيجارات المستمرة.

يتم توزيع حوافز للمستأجرين للدخول في اتفاقيات التأجير بالتساوي على مدى فترة عقد التأجير، حتى لو لم يتم الدفع بناءً على ذلك. عقد التأجير هو الفترة الغير قابلة للإلغاء مع أي شروط إضافية تعطي المستأجر خيار مواصلة عقد التأجير، وحيث في بداية عقد التأجير، أعضاء مجلس الإدارة على ثقة معقولة بأن المستأجرين سيمارسون هذا الخيار. يتم احتساب المبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقد التأجير أو للتعويض عن التلقيات في بيان الربح أو الخسارة عند نشوئها.

دخل الفوائد

يتم احتساب دخل الفوائد متى استحق باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

ن) تحويل العملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار البحريني بأسعار الصرف السائدة وقت إجراء المعاملة. تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي إلى الدينار البحريني بسعر الصرف السائد في ذلك التاريخ. تحتسب الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات الغير نقدية المقيمة بالقيمة العادلة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بالتاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات الغير نقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات الوحدات الأجنبية إلى الدينار البحريني بأسعار الصرف السائدة بتاريخ إعداد البيانات المالية ويتم تحويل بيانات الدخل على أساس متوسط أسعار الصرف للسنة. يتم احتساب فروقات صرف العملة الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية في الدخل الشامل الأخر. عند استبعاد وحدة أجنبية، يتم احتساب المبالغ المترجمة المؤجلة المحتسبة في الدخل الشامل الأخر المتعلقة بالوحدة المستبعدة ضمن أرباح السنة.

4. التقديرات المحاسبية والفرضيات الهامة

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب من الإدارة استخدام التقديرات والفرضيات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المسجلة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. قد تختلف النتائج الحقيقية عن هذه التقديرات.

تقوم المجموعة بعمل تقديرات وفرضيات تؤثر على الأرقام المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. يتم مراجعة التقديرات والفرضيات المستخدمة بصورة دورية بناءً على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة وفقاً للظروف. يتم احتساب التقديرات المراجعة في فترة مراجعة التقديرات، إذا كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة فقط، أو في فترة مراجعة التقديرات وأي فترات مستقبلية، إذا كانت المراجعة تؤثر على تلك الفترة والفترات المستقبلية معاً.

التقديرات – عقارات الاستثمارية

يقوم مقيمون خارجيون مستقلون بملكون مؤهلات مهنية مناسبة معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الذي يتم تقييمه، بتقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة كل سنة. القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبنية على تحديد القيمة المستخدمة للوحدة المولدة للنقد بشكل رئيسي من خلال استخدام منهجية رسمة الدخل.

التقييمات تعكس، متى ما كان ذلك مناسباً، نوع المستأجرين الفعليين، أو المسؤولين عن الوفاء بالتزامات التأجير، أو من المحتمل أن يشغلوا المساحات الشاغرة، والعمر الاقتصادي المتبقي للعقار. عند تعليق مراجعة الإيجارات أو تجديد عقود الإيجار، مع زيادات متوقعة، فإن من المفترض أن جميع الإشعارات، ومتى ما كان مناسباً ردود الإشعارات، قد تم تقديمها بصورة صحيحة وخلال الوقت المناسب.

5. عقارات استثمارية

2016	2017
67.381.625	63.301.931
367.083	-
(4.538.057)	(3.943.401)
63.210.651	59.358.530
91.280	(202.691)
63.301.931	59.155.839

كما في 1 يناير
إضافات خلال السنة
محول إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح 8)

تغيرات القيمة العادلة

كما في 31 ديسمبر

العقارات الاستثمارية تتكون من قطع أراضي شاغرة، وعقارات سكنية وتجارية مؤجرة لأطراف ثالثة.

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمار في العقارات السكنية والتجارية من قبل مقيمي عقارات خارجيين مستقلين، يملكون مؤهلات مهنية مناسبة معترف بها وخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. تم تصنيف قياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3 بناء على مدخلات تقنية تقييم منهجية رسمة الدخل.

لم يكن هناك أي تحويلات من أو إلى فئة المستوى 3.

الجدول التالي يبين طرق التقييم التي استخدمتها المجموعة لقياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، بالإضافة للمدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد المستخدمة:

طريقة التقييم	مدخلات جوهرية غير قابلة للرصد	العلاقة بين المدخلات الجوهرية غير القابلة للرصد وقياسات القيمة العادلة
منهجية رسمة الدخل: تستند على طريقة الدخل الذي يأخذ بعين الاعتبار صافي الإيجار المقدر (باستخدام معدلات الإيجار الحالية والمتوقعة، ومعدلات الإشغال)، ومعدل الرسمة القابل للتطبيق على طبيعة ونوع العقارات الاستثمارية ذات الصلة.	<ul style="list-style-type: none"> علاوة اشجار 2017 و2016: 0% - 10% معدلات الرسمة: (2017: -7.75% / 2016: 8.05% / 2016: 7.5% - 7% / المتوسط الموزون 7.42%) 	<ul style="list-style-type: none"> القيمة العادلة المقدره ستزيد (تنقص) إذا: كانت علاوة الاشجار أقل (أكبر). كان معدل الرسمة أقل (أكبر).

عند افتراض أن معدلات رسمة إيجارات السوق في تحليل حساسية التقييم سترتفع / تنخفض بمعدل 1% عن تقدير المثمن، فإن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ستكون أقل بمبلغ 5.444.140 دينار بحريني (2016: 6.183.474 دينار بحريني) أو أكبر بمبلغ 7.002.410 دينار بحريني (2016: 7.876.776 دينار بحريني)، على التوالي.

تشمل العقارات الاستثمارية قطعة أرض مؤجرة بموجب عقد تأجير طويل الأجل. تم دفع الإيجار بالكامل، ويمتد لمدة لا تقل عن 50 عاماً.

كما شملت العقارات الاستثمارية قطع أرض وعقارات معينة بقيمة دفترية تبلغ 30.229.059 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 30.493.150 دينار بحريني) والتي تم رهنها مقابل تسهيلات تمويلات وكالة للمجموعة (إيضاح 16). تم تحديد القيمة العادلة لقطع الأراضي الشاغرة من قبل مقيمين مستقلين باستخدام طريقة مقارنة السوق. تم تصنيف مقياس القيمة العادلة للأراضي ضمن المستوى 2 للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

6. استثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية المتضمنة في بيان المركز المالي الموحد تمثل حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر 2017:

2016	2017
1.468.924	1.483.843
13.790	233.859
-	(943.361)
1.129	1.423
1.483.843	775.764

كما في 1 يناير
الحصة المحمولة في الربح من الشركات الزميلة
توزيعات مستلمة خلال السنة
ربح تحويل العملات الأجنبية

كما في 31 ديسمبر

الجدول التالي يوضح ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة كما في 31 ديسمبر على أساس البيانات المالية غير المدققة:

المجموع	أصداف	السنيوك
722.740	2.444	720.296
8.878.783	-	8.878.783
(6.499.409)	(3.384)	(6.496.025)
3.102.114	(940)	3.103.054
	%50	%25
775.764	-	775.764
935.933	(2.389)	938.322
233.859	(721)	234.580
1.423	-	1.423

31 ديسمبر 2017

الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة

صافي الموجودات

النسبة من ملكية المجموعة

القيمة الدفترية للاستثمار

ربح / (خسارة)

حصة المجموعة من ربح / (خسارة) السنة

ربح صرف العملات الأجنبية

المجموع	أصداف	السنيوك
843.005	3.587	839.418
8.842.470	-	8.842.470
(3.751.545)	(2.145)	(3.749.400)
5.933.930	1.442	5.932.488
	%50	%25
1.483.843	721	1.483.122
58.460	(3.300)	61.760
13.790	(1.650)	15.440
1.129	-	1.129

31 ديسمبر 2016

الموجودات المتداولة
الموجودات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة

صافي الموجودات

النسبة من ملكية المجموعة

القيمة الدفترية للاستثمار

ربح / (خسارة)

حصة المجموعة من ربح / (خسارة) السنة

ربح صرف العملات الأجنبية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

6. استثمارات في شركات زميلة (يتبع)

في سنة 2008، قامت المجموعة بشراء 25% من أسهم ملكية شركة السنوك العقارية ("السنوك"). تأسست شركة السنوك في مايو 2006 وهي تقوم بالمشاركة في عملية شراء وبيع وتأجير العقارات الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تأسست شركة أصداف العقارية ذ.م.م. ("أصداف") في أغسطس 2009. قامت المجموعة بشراء 50% من أسهم ملكية الشركة والتي ستقوم بالمشاركة في عملية شراء وبيع وتأجير الاستثمارات العقارية. إن الشركة في المراحل الأولية للتأسيس ولم تبدأ عملياتها بعد.

لا توجد لدى الشركات الزميلة أية التزامات محتملة أو ارتباطات رأسمالية جوهرية كما في 31 ديسمبر 2017 أو 31 ديسمبر 2016.

7. استثمارات متوفرة للبيع

2016	2017
3.376.738	3.376.738
-	(200.000)
3.376.738	3.176.738

كما في 1 يناير
خسائر انخفاض القيمة للسنة

كما في 31 ديسمبر

تظهر الاستثمارات بالتكلفة مطروحاً منها انخفاض القيمة، كونها استثمارات غير مدرجة ولا توجد طرق أخرى مناسبة من الممكن استخدامها لتحديد قيمتها العادلة الموثوقة. استراتيجية التخارج هي عن طريق البيع التجاري أو الطرح الأولي العام.

8. عقارات قيد التطوير

2016	2017
-	6.553.899
4.538.057	3.943.401
2.015.842	7.900.008
6.553.899	18.397.308

كما في 1 يناير
محول من العقارات الاستثمارية (إيضاح 5)
التكلفة المحتسبة خلال السنة

كما في 31 ديسمبر

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى

2016	2017
1.053.371	831.855
364.178	558.575
483.018	91.529
64.393	15.550
85.639	85.639
3.527	5.100
2.054.126	1.588.248

مبالغ مدفوعة مقدماً للمقاولين
ذمم مدينة من المستأجرين
مبالغ مستحقة من أطراف ذوي علاقة (إيضاح 19)
مصروفات مدفوعة مقدماً
وديعة ضمان
ذمم مدينة أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى (يتبع)

تمثل المبالغ المستحقة من أطراف ذوي علاقة المبالغ المحصلة من المستأجرين من قبل أحد المساهمين نيابةً عن المجموعة والعمولات والمصروفات الأخرى المدفوعة من قبل المجموعة نيابةً عن المساهمين. لا تستحق أية فائدة على الرصيد، ويسدد عند الطلب.

تمثل المبالغ المستحقة من حصص غير مسيطرة المبالغ المستحقة الدفع للمجموعة من مساهم غير مسيطر. لا تستحق أية فائدة على هذه المبالغ وتسدد عند الطلب.

لا تتحمل الذمم المدينة من المستأجرين أي فائدة ويتم سدادها عادةً على أساس نقدي، وتستحق على أساس اتفاقيات الإيجار. إن الذمم المدينة غير منخفضة القيمة لم يمضي موعد استحقاقها بعد ويتوقع استردادها بالكامل بناءً على الخبرات السابقة. لا تقوم المجموعة بالحصول على ضمانات على الذمم المدينة ولذلك، فإن أغليبتها غير مضمونة.

فيما يلي التحليل الزمني للذمم التجارية المدينة غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر:

مستحقة وغير منخفضة القيمة				غير مستحقة وغير منخفضة القيمة	المجموع	
أكثر من 120 يوماً	90-120 يوماً	60-90 يوماً	30-60 يوماً			
-	22.440	13.606	281.631	240.898	558.575	2017
-	82.537	18.855	35.971	226.815	364.178	2016

10. النقد وأرصدة البنوك

2016	2017
3.435.769	5.978.245
250.000	-
3.685.769	5.978.245

النقد وأرصدة البنوك ودائع بنكية قصيرة الأجل (تستحق خلال 3 أشهر)
النقد وما في حكمه كما في بيان التدفقات النقدية الموحد

2016	2017
3.685.769	5.978.246
750.000	-
4.435.769	5.978.245

النقد وما في حكمه ودائع لأجل (تستحق بعد 3 أشهر)
النقد وأرصدة البنوك كما في بيان المركز المالي الموحد

النقد لدى البنوك المفصح عنه أعلاه يستتني أثر النقد المودع في أحد البنوك التجارية بدولة الكويت والذي يبلغ 11.876 دينار بحريني والذي تحتفظ به المجموعة بصفة أمانة لمساهم في شركة تابعة (2016: 11.876 دينار بحريني).

ودائع المرابحات لأجل هي ودائع قصيرة الأجل مودعة لدى بنوك تجارية في مملكة البحرين. هذه الودائع بالدينار البحريني وتملك معدل فائدة فعلي يبلغ 1.31% (2016: 0.85%) وتودع لفترات متفاوتة تتراوح ما بين شهر واحد إلى ستة أشهر.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

11. رأس المال

2016	2017
33.390.000	33.390.000
33.390.000	33.390.000

المصرح به:
333.900.000 (2016: 333.900.000) سهم عادي بقيمة إسمية قدرها
100 فلس (2016: 100 فلس) للسهم

الصادر والمكتتب والمدفوع بالكامل

12. علاوة إصدار أسهم

تمثل الرصيد المحول بعد احتساب مصروفات الإصدار وإعادة الهيكلة التي تكبدتها الشركة من مبلغ الخمسة فلس المستلم كعلاوة أسهم على القيمة الاسمية للأسهم من المكتتبين.

13. احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية البحريني والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر إيقاف مثل هذا التحويل السنوي عندما يبلغ الإحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي ينص عليها قانون الشركات التجارية البحريني.

14. احتياطي عام

يمثل الإحتياطي العام مبالغ تم تجنبها لغرض النفقات الرأسمالية المستقبلية ولتعزيز القاعدة الرأسمالية للمجموعة، كما انه قابل للتوزيع.

15. أرباح مستبقاة - غير قابلة للتوزيع

تمثل هذه حصة المجموعة في الإحتياطيات القانونية لشركاتها التابعة، وهي غير قابلة للتوزيع.

16. تمويل الوكالة

2016	2017
13.332.554	13.332.555
3.245.929	2.494.927
16.578.483 (747.886)	15.827.481 (2.456.543)
15.830.597	13.370.939

تمويل الوكالة 1

تمويل الوكالة 2

مطروحاً: الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

فوائد مستحقة	تمويل الوكالة
159.250	16.578.483
824.357	-
(828.061)	(751.002)
155.546	15.827.481

كما في 1 يناير

فوائد مستحقة للسنة

مدفوع خلال العام

كما في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

16. تمويل الوكالة (يتبع)

تمويل الوكالة 1

إن ترتيب التمويل مضمون برهن قانوني بالدرجة الأولى على بعض الأراضي والعقارات المتضمنة في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 25.429.059 دينار بحريني (2016: 25.635.413 دينار بحريني) (إيضاح 5). يتحمل القرض معدل ربح يساوي معدل الفائدة بين البنوك البحرينية زائداً 2.5%، و50% من المبلغ الأصلي يستحق الدفع على 16 قسط ربع سنوي متساوي ابتداءً من 31 يناير 2018 ونسبة 50% المتبقية تستحق الدفع بتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في 31 يناير 2022. ويستحق الربح على أساس ربع سنوي ويتم احتسابه كمصروف في بيان الربح أو الخسارة الموحد عند الاستحقاق.

تمويل الوكالة 2

إن ترتيب التمويل مضمون برهن بالدرجة الأولى على بعض الأراضي المتضمنة في العقارات الاستثمارية للمجموعة بقيمة دفترية تبلغ 4.800.000 دينار بحريني (2016: 4.857.737 دينار بحريني) (إيضاح 5). يتحمل القرض معدل ربح يبلغ 5% سنوياً. إن المبلغ الأصلي يستحق الدفع على 60 قسط شهري متساوي ابتداءً من 15 يناير 2017 وتاريخ الاستحقاق النهائي للقرض في 15 ديسمبر 2020.

رسوم التمويل المتكبدة على تمويلات الوكالة تم تضمينها في الربح أو الخسارة كما يلي:

2016	2017
677.738	675.886
183.068	147.255
66	1.216
860.872	824.357

تمويل الوكالة 1
تمويل الوكالة 2
رسوم بنكية

17. مبالغ مستحقة للمساهمين

يمثل هذا الرصيد مبلغاً مستحقاً لأحد المساهمين من الحصص غير المسيطرة للشركات التابعة (الداو العقارية) يبلغ 4.506.617 دينار بحريني (2016: 3.460.336 دينار بحريني). تم إعادة تصنيف هذا المبلغ من حقوق الملكية إلى المطلوبات، بسبب التغييرات في الشركات التابعة.

18. ذمم دائنة وذمم أخرى

2016	2017
892.074	2.388.483
155.466	45.277
106.442	218.276
216.002	210.965
159.250	155.546
5.282	-
1.534.516	3.018.547

مستحق للمقاولين (إيضاح 19)
مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة (إيضاح 19)
حساب جاري لدى مدير العقار
مصروفات مستحقة
تكاليف تمويل مستحقة
ذمم تجارية دائنة

لا تحتسب أرباح على الذمم التجارية الدائنة، ويتم سدادها عادة خلال 30 يوماً.

19. معاملات مع أطراف ذوي علاقة

تمثل الأطراف ذوي العلاقة الشركات الزميلة، والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة، وشركات تخضع لسيطرة أو سيطرة مشتركة أو المتأثرة من قبل هذه الأطراف. يتم اعتماد سياسات التسعير والشروط المتعلقة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والمتضمنة في الربح أو الخسارة:

- تقوم شركة متعلقة بمساهم بدور مدير عقار على بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره 752.929 دينار بحريني (2016: 855.296 دينار بحريني) مع مدير العقار المذكور نظير إدارته العمليات اليومية، وتجديد العقود، وتأمين مستأجرين جدد فيما يتعلق بهذه العقارات.

- كما يقوم مساهم بدور مدير عقار على عقار استثماري للمجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، تكبدت المجموعة مصروفات عقارية بمبلغ وقدره 197.471 دينار بحريني (2016: 192.819 دينار بحريني) مع المدير العقاري المذكور نظير إدارته العمليات اليومية، وتجديد العقود، وتأمين تأمين مستأجرين جدد فيما يتعلق بهذا العقار.

بلغ الأرصدة المستحقة من أطراف ذوي علاقة والمتضمنة في بيان المركز المالي الموحد 91.529 دينار بحريني (2016: 483.018 دينار بحريني) (إيضاح 9).

بلغ الرصيد المستحق لأحد الأطراف ذوي العلاقة والمتضمن في بيان المركز المالي الموحد 45.277 دينار بحريني (2016: 155.466 دينار بحريني) (إيضاح 18).

المبلغ المستحق للمقاولين يشمل مبلغ 2.388.483 دينار بحريني مستحق لأحد المساهمين مقابل تطوير بعض العقارات (2016: 892.074 دينار بحريني) (إيضاح 18).

الذمم المدينة المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة تنشأ في سياق العمل الاعتيادي للمجموعة، ولا تتحمل أي فائدة، وهي غير مضمونة. تقوم المجموعة بعمل مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة من الأطراف ذوي العلاقة متى ما كان استرداد الدين غير ممكن فعلياً. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، لم تقم المجموعة بتسجيل أي انخفاض في المبالغ المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة (2016: لا شيء).

تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين

بلغت تعويضات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين 70.000 دينار بحريني خلال السنة (2016: 70.000 دينار بحريني).

20. إدارة المخاطر

المقدمة

تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال عملية التحديد والمراقبة المستمرة للمخاطر التي تواجهها. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الفائدة، ومخاطر الائتمان، ومخاطر العملة، ومخاطر السيولة.

مجلس الإدارة

إن مجلس الإدارة مسئول بصورة عامة عن تأسيس نهج إدارة المخاطر، وعن اعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تشمل هذه مخاطر معدل الربح ومخاطر العملة.

20. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تقلبات القيمة العادلة للأدوات مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدل ربح جوهري على تمويل الوكالة التي تتحمل معدلات ربح.

مخاطر العملة

إن مخاطر أسعار العملة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية للأنشطة التشغيلية للمجموعة عندما يتم عرض الإيرادات والمصروفات بعملة تختلف عن العملة الرئيسية للمجموعة.

إن معظم معاملات المجموعة تتم بالدينار البحريني والدرهم الإماراتي وجميعها مرتبطة بالدولار الأمريكي، وبالتالي، فهي غير معرضة لمخاطر عملة جوهري.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي المخاطر التي تنتج عن عدم تمكن عميل أو أحد أطراف الأداة المالية من الوفاء بالتزاماته التعاقدية، الأمر الذي ينتج عنه تحمل المجموعة لخسارة مالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من ذمم المستأجرين المدينة والذمم المدينة الأخرى والنقد وما في حكمه. يتم إدارة مخاطر ائتمان النقد وما في حكمه من قبل إدارة المجموعة وفقاً لسياسة المجموعة. يتم عمل إستثمارات للأموال الفائضة فقط مع الأطراف الأخرى المعتمدة وضمن حدود الائتمان المخصصة لكل طرف من الأطراف الأخرى. يتم مراجعة الحدود الائتمانية للأطراف الأخرى من قبل مجلس إدارة الشركة على أساس سنوي، ويمكن تحديثها على مدار السنة. يتم وضع الحدود للحد من تركيز المخاطر وبالتالي التقليل من الخسارة المالية من خلال احتمالية فشل الطرف الآخر. فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من الأطراف ذوي العلاقة، تعتقد الإدارة بأنها لا تمثل مخاطر إئتمان جوهري.

بما إن المجموعة قامت بتأجير عقاراتها لعدد كبير من المستأجرين، لذلك لا يوجد تركيز جوهري لمخاطر الائتمان. تسعى المجموعة لتقليل مخاطرها الائتمانية عن طريق تحديد شروط وتعليمات الدفع في عقد التأجير مع المستأجرين، وبمراقبة ومتابعة المدفوعات المتأخرة. علاوة على ذلك، تدار مخاطر الائتمان عن طريق مطالبة المستأجرين بدفع الإيجارات مقدماً.

القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل التعرض الأقصى لمخاطر الائتمان.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة في الحصول على الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المالية المتعلقة بالمطلوبات المالية عند حلول أجلها، والتي يتم تسديدها نقداً أو باستخدام أصل مالي آخر. تحد المجموعة من مخاطر السيولة من خلال الحرص على حصول تسهيلات مصرفية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

20. إدارة المخاطر (يتبع)

مخاطر السيولة (يتبع)

يلخص الجدول التالي أدناه بيان استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة، بناءً على التواريخ التعاقدية للسداد وأسعار الفائدة الحالية للسوق.

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	31 ديسمبر 2017
18.047.288	14.902.689	2.340.148	804.450	تمويل الوكالة
4.506.617	-	-	4.506.617	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
2.388.483	425.944	-	1.962.539	مبالغ مستحقة للمقاولين
45.277	-	-	45.277	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
218.276	-	-	218.276	حساب جاري مع مدير العقار
155.546	-	-	155.546	تكاليف تمويل مستحقة
25.361.487	14.902.689	2.340.148	8.118.649	المجموع

المجموع	أكثر من 5 سنوات	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	31 ديسمبر 2016
19.741.086	6.749.595	11.493.461	1.106.809	391.221	تمويل الوكالة
3.460.336	-	-	-	3.460.336	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
892.074	72.273	-	-	819.801	مبالغ مستحقة للمقاولين
155.466	-	-	-	155.466	مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة
106.442	-	-	-	106.442	حساب جاري مع مدير العقار
159.250	-	-	-	159.250	تكاليف تمويل مستحقة
5.282	-	-	-	5.282	ذمم تجارية دائنة
24.519.936	6.749.595	11.493.461	1.106.809	5.170.071	المجموع

20. إدارة المخاطر (يتبع)

إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال المجموعة هو التأكد بأن المجموعة تحتفظ بنسبة رأس مال قوية، من أجل دعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكله رأسمالها وعمل تعديلات على ضوء التغييرات في ظروف أعمالها. لم يتم عمل تغييرات في الأهداف والسياسات والعمليات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016. يشمل رأس المال على أسهم حقوق ملكية المجموعة وتم قياسه بمبلغ 51.109.761 دينار بحريني كما في 31 ديسمبر 2017 (2016): 50.448.328 دينار بحريني).

21. القيم العادلة

القيمة العادلة هي القيمة المستلمة لبيع أحد الموجودات أو المدفوع لتحويل المطلوبات في عملية منظمة بين المشاركين في السوق الرئيسي في تاريخ القياس، وفي حالة عدم وجود هذا السوق، في السوق الأكثر فائدة التي يمكن للشركة الوصول إليها في ذلك التاريخ. القيمة العادلة للمطلوبات تعكس مخاطر عدم أدائه.

تقيس المجموعة القيم العادلة باستخدام تراتبية القيمة العادلة التالية، والتي تعكس أهمية المدخلات المستخدمة في القيام بهذه القياسات:

- المستوى 1: أسعار السوق المدرجة (غير المعدلة) في سوق نشط لأداة مالية مماثلة.
 - المستوى 2: تقنيات تقييم مبنية على مدخلات قابلة للرصد، مباشرة (أي السعر) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار). هذه الفئة تشمل أدوات مقيمة باستخدام: أسعار السوق المدرجة في سوق نشط لأدوات مالية مشابهة، وأسعار مدرجة لأدوات مالية مماثلة أو مشابهة، في سوق يعتبر أقل من نشط، أو طرق تقييم أخرى حيث تكون جميع المدخلات الهامة قابلة للرصد مباشرة أو غير مباشرة من معلومات السوق.
 - المستوى 3: تقنيات تقييم مبنية على مدخلات غير قابلة للرصد. تشمل هذه الفئة جميع الأدوات التي تشمل تقنيات تقييمها مدخلات غير مبنية على معلومات قابلة للرصد، حيث يكون للمدخلات الغير قابلة للرصد تأثير جوهري على تقييم الأدوات المالية. تشمل هذه الفئة أدوات مالية مقيمة على أساس الأسعار المدرجة لأدوات مشابهة، بحيث تتطلب تعديلات جوهرية غير قابلة للرصد، أو افتراضات، لتعكس الفروقات بين الأدوات المالية.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي تظهر بالتكلفة المطفأة تقارب القيمة الدفترية كما في تاريخ نهاية السنة، بسبب طبيعتها قصيرة الأجل.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

22. الأدوات المالية حسب الفئة

الموجودات والمطلوبات المالية حسب التصنيف المحاسبي هي كما يلي:

2017			
مجموع القيمة الدفترية	بالتكلفة المطفاة	متوفرة للبيع	قروض وذمم مدينة
3.176.738	-	3.176.738	-
1.588.248	-	-	1.588.248
5.928.245	-	-	5.928.245
10.693.231	-	3.176.738	7.516.493
3.018.547	3.018.547	-	-
175.950	175.950	-	-
15.827.482	15.827.482	-	-
4.506.617	4.506.617	-	-
23.528.596	23.528.596	-	-

استثمارات متوفرة للبيع
ذمم مدينة وموجودات أخرى
النقد والارصدة البنكية

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
تمويل وكالة
مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة

2016			
مجموع القيمة الدفترية	بالتكلفة المطفاة	متوفرة للبيع	قروض وذمم مدينة
3.376.738	-	3.376.738	-
2.054.126	-	-	2.054.126
4.435.769	-	-	4.435.769
9.866.633	-	3.376.738	6.489.895
3.141.883	3.141.883	-	-
281.988	281.988	-	-
16.578.483	16.578.483	-	-
3.460.336	3.460.336	-	-
23.462.690	23.462.690	-	-

استثمارات متوفرة للبيع
ذمم مدينة وموجودات أخرى
النقد والارصدة البنكية

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
مبالغ مستلمة مقدما من المستأجرين
تمويل وكالة
مبالغ مستحقة لأطراف ذوي علاقة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بالدينار البحريني

23. حصص غير مسيطرة

الجدول التالي يلخص المعلومات المتعلقة بكل شركة من الشركات التابعة للمجموعة والتي تملك حصة غير مسيطرة جوهرية، قبل القيام باستبعاد المعاملات بين شركات المجموعة:

المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	أوربان كوارترز	اليال العقارية	اليال السيف ريزيدنس	نسبة الحصص غير المسيطرة
		%50	%50	%50	
28.437.915	-	-	18.437.915	10.000.000	موجودات غير متداولة
5.096.560	-	50,000	4.287.806	758.754	موجودات متداولة
18.372.343	-	-	16.790.933	1.581.410	مطلوبات متداولة
15.163.132	-	50,000	5.935.788	9.177.344	صافي الموجودات
7.577.197	-	25,000	2.963.525	4.588.672	صافي الموجودات المنسوبة للحصص غير المسيطرة
1.080.251	-	-	29.078	1.051.173	إيراد
501.246	-	-	(107.381)	608.627	ربح
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر
501.246	-	-	(107.381)	608.627	مجموع الدخل الشامل
250.623	-	-	(53.691)	304.314	الربح المخصص للحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر المخصص للحصة غير المسيطرة
9.600.255	-	-	9.600.255	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
(7.900.556)	-	-	(7.900.556)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
50.000	-	50,000	-	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية (أرباح أسهم للحصة غير المسيطرة: لا شيء)
1.749.699	-	50,000	1.699.699	-	صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

23. حصة غير مسيطرة (بتبع)

المجموع	استبعاد معاملات شركات المجموعة	اليال العقارية	اليال السيف ريزيدنس
		%50	%50
20.740.755	-	10.537.359	10.203.396
3.141.891	(136.222)	2.807.700	470.413
9.271.761	(136.222)	7.302.890	2.105.093
14.610.885	-	6.042.169	8.568.716
7.301.574	-	3.017.216	4.284.358
1.330.351	-	5.224	1.325.127
832.414	-	(189.357)	1.021.771
-	-	-	-
832.414	-	(189.357)	1.021.771
416.207	-	(94.678)	510.885
-	-	-	-
3.673.191	-	3.673.191	-
(2.018.530)	-	(2.018.530)	-
-	-	-	-
1.654.661	-	1.654.661	-

31 ديسمبر 2016
بالدينار البحريني

نسبة الحصص غير المسيطرة

موجودات غير متداولة

موجودات متداولة

مطلوبات متداولة

صافي الموجودات

صافي الموجودات المنسوبة للحصص غير المسيطرة

إيراد

ربح

الدخل الشامل الآخر

مجموع الدخل الشامل

الربح المخصص للحصص غير المسيطرة

الدخل الشامل الآخر المخصص للحصة غير المسيطرة

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

(أرباح أسهم للحصة غير المسيطرة: لا شيء)

صافي الزيادة في النقد وما في حكمه

24. التزامات المصروفات الرأسمالية

بلغت النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها بتاريخ بيان المركز المالي الموحد، ولكن لم يتم عمل مخصص لها بعد، والمتعلقة بالمجموعة لا شيء (2016: لا شيء).

25. التخصيصات

اقترح مجلس الإدارة التخصيصات التالية لسنة 2017:

2016	2017
1.669.500	1.669.500
1.669.500	1.669.500

أرباح نقدية مقترحة بمعدل 5 فلس للسهم الواحد